



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**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 aprobación de proyecto urbanístico y plano de rasantes, 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:**

**A N T E C E D E N T E S**

I. Que en Sesión Ordinaria de fecha 09 de julio de 2015, con fundamento en los artículos 10 y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, este Ayuntamiento aprobó informar a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V., la factibilidad de fraccionar y urbanizar el predio de superficie total solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**; colindante a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, N.L., para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar, multifamiliar con uso complementario comercial y de servicios, de urbanización inmediata, el cual se denominará ESTANZA, así como la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano.

II. En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey consta el expediente administrativo número **F-092/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15 de junio de 2015, 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 la aprobación de **Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar, multifamiliar con uso complementario comercial y de servicios, de urbanización inmediata, el cual se denominará **ESTANZA**; relativo a la superficie total solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**, 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.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

III. Con respecto al expediente mencionado en el Antecedente II, 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 Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, presentada ante esta Autoridad el día 27-veintisiete de agosto del 2015-dos mil quince, bajo el número de expediente administrativo F-092/2015, respecto del 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.

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:

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-092/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de Agosto del 2015-dos mil quince, 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 apruebe el **Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESTANZA**; relativo a la superficie 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 veintitrés, de fecha 23-veintitres de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Carlos Flores Treviño, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría número 24-veinticuatro 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 esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio No. 1745/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Julio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-071/2014**, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 09-nueve de julio del 2015-dos mil quince, se aprobaron las etapas de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano al fraccionamiento que llevara por nombre **ESTANZA**, relativo a una superficie de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-0001**.
- II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 el predio



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

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.

- III.** Que La persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V., acredita su constitución, existencia y subsistencia, según consta en las siguientes documentales públicas, mismas que aporta en copia simple:
- Escritura Pública 12,836-doce mil ochocientos treinta y seis, de fecha 20-veinte de Enero del 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Lic. Atanasio González Lozano, Notario Público Titular N° 31-treinta y uno, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima que se denomina CARZA, S.A. de C.V., registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 265, Fol. 269, Vol. 242, Libro No. 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles sección Comercio, de fecha 11-once de marzo de 1981-mil novecientos ochenta y uno.
  - Escritura Pública número 14,149-catorce mil ciento cuarenta y nueve, de fecha 01-primer de Agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, titular de la Notaría Pública número 31-treinta y uno, con ejercicio en esta ciudad, siendo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 2909, volumen 156, libro 4, Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio en fecha 28-veintiocho de Agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, para quedar como "CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE".
  - Escritura Pública número 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe 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-primer de Febrero del 2013-dos mil trece, mediante la cual se llevó a cabo la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad "CARZA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE de fecha 21-veintiuno de Enero del 2013-dos mil trece, documento del cual se



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

acordó entre otras cosas la reforma integral de Estatutos de la Sociedad, adoptar la modalidad de Promotora de Inversión y para quedar como "CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE".

- IV. Que el promovente presentó solicitud de Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, acompañando copia de la identificación oficial del apoderado legal, fotografías actuales y copia de los comprobantes de pago de impuesto predial con fecha 21-veintiuno de julio del 2015-dos mil quince.
- V. Que el promovente presentó plano topográfico con las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal el C. Ing. Rogelio Zambrano Garza, anexando carta responsiva y cedula profesional del perito responsable el C. Ing. José Gustavo Tolentino Valdés, con Cedula Profesional 3911752, en donde se determina que 66,863.98 metros cuadrados están dentro del rango de pendiente de 0 - 15%, 2,238.24 metros cuadrados dentro del rango de pendiente de 15 - 30 %, 6.62 metros cuadrados están dentro del rango de pendiente de 30.00 - 45% y 29.89 metros cuadrados están dentro del rango de pendiente de 45% o más, con superficie total de 69,138.73 metros cuadrados. Plano del Proyecto con el Diseño Urbano del predio, en cual se indica: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y el cuadro de distribución de áreas; así como el Plano del Proyecto de Rasantes, en donde se indica: los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, con registro del polígono, proyecto geométrico de la vialidad, secciones de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles.
- VI. Que el promovente presentó autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; mediante Oficio **Nº 1124/SPMARN-IA/15**, de fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, en el cual se autoriza de manera condicionada, en materia de Impacto Ambiental el proyecto consiste en la urbanización y construcción de un fraccionamiento habitacional - comercial, sobre un predio con una superficie total de 69,138.72 metros cuadrados, ubicado sobre la Carretera Santiago - Monterrey, con Arroyo Los Elizondo, en el Ex Ejido de Mederos, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.
- VII. Que el promovente presentó el resolutivo emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales; bajo el Oficio **Nº 139.04.1.-0357(15)**, de fecha 30-treinta de Marzo de 2015-dos mil quince, mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales en una superficie de 5.93 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado CAMBIO DE USO DE SUELO DE PREDIO CARRETERA NACIONAL, con ubicación en el o los municipio(s) de Monterrey en el estado de Nuevo León, promovido por CARZA, S.A. P.I. DE C.V.
- VIII. Que el promovente presentó Oficio **No. 139.003.03.0176/15**, de fecha 20-veinte de febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales; mediante el cual se concibe positiva la solicitud de aclaración hecha por el promovente, con respecto a las condicionantes emitidas mediante el oficio no. 139.003.03.085/15 de fecha 26 de Enero del presente año, emitiendo las siguientes determinaciones: "...
1. *Con respecto a la solicitud del promovente, se deberá dejar una franja de 12 metros en lugar de los 15 señalados en el oficio Resolutivo; por lo que dicha superficie de terreno resultante, deberá mantener o mejorar sus condiciones actuales, como corredor biológico, entre tanto el Municipio de Monterrey, Nuevo León, no desarrolle proyecto alguno en dicha zona; señalando de manera enunciativa, que en su momento esta Autoridad evaluara el proyecto propuesto por la Municipalidad*
  2. *Con respecto a la solicitud del promovente, esta Autoridad atendiendo el interés legítimo de la Promovente y bajo el análisis del comportamiento en cuanto a consistencia y conformación del corredor biológico que subsiste a lo largo del Arroyo El Calabozo o La Silla, comunica que se deberá mantener la franja de 23 metros a lo largo de la colindancia que mantiene el predio del proyecto con este ecosistema ripario; por lo que en dicha superficie de terreno resultante deberá mantener o mejorar sus condiciones actuales, como*



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

*corredor biológico.*

3. *En este mismo acto se hace la siguiente corrección al oficio Resolutivo en comento, siendo esta la siguiente:*  
*Donde dice:* *Deberá decir:*  
*Lineamiento noveno (L9) Lineamiento decimo (L10)*
4. *Por último y con la finalidad de que las referidas franjas corredor biológico y de amortiguamiento puedan ser integradas al proyecto se dicta el siguiente lineamiento:*  
*En las superficies NO AUTORIZADAS, solo se podrán realizar actividades, labores, obras y acciones de protección, fomento, conservación y mejoramiento en la prestación de servicios ambientales, tales como: labores de conservación y restauración de suelos así como las encaminadas a la prevención de la degradación de este componente natural, mediante la siembra de pastos y especies vegetales nativas, construcción de presas filtrantes, gaviones y estabilización de taludes; así mismo con la arborización y/o revegetación; mediante la siembra de especies nativas; el manejo de la densidad y estructura de la vegetación que actualmente subsiste en el sitio; control y erradicación de especies invasoras entre otras...”*

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

- Estudio Hidrológico actualizado de fecha agosto del 2015-dos mil quince, elaborado por indico Monterrey, S.A. de C.V. signado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Cédula Profesional N° 3138876.
- Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular de fecha septiembre del 2014-dos mil catorce, elaborado por ECOTONO, S.C., Soluciones de Equilibrio con el Medio Ambiente, S.A. de C.V. signado por Ing. Olga Lidia López González.
- Estudio Impacto Vial de fecha julio del 2015-dos mil quince, elaborado por VS, Ingeniería de Tránsito y Vialidad, S.A. de C.V., signado por Ing M.C. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, Ced. Prof. 2710160.
- Estudio Técnico Justificativo, de fecha septiembre 2014-dos mil catorce, elaborado por ECOTONO, S.C., Soluciones de Equilibrio con el Medio Ambiente, S.A. de C.V. signado por Ing. Olga Lidia López González.
- Manifestación de Impacto Ambiental Especifica para la zona en donde se ubica la demarcación Federal de los arroyos los Elizondo y el Calabozo, de fecha 20-veinte de agosto del 2015-dos mil quince, elaborado por Gestión Estratégica y Manejo ambiental, S.C., signado por Dr. José Manuel Mata Balderas.

**X.** Que en fecha 28-veintiocho de agosto del 2015-dos mil quince, 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 el predio se encuentra en estado natural en breña: 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.** De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, con oficio No. **6112/15-DIEC-SEDUE**, de fecha 05-cinco de octubre del 2015-dos mil quince, se tiene a la vista y obra dentro del expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.04.1.-0357(15), con fecha de 30-treinta de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales en donde se le notifica al promovente la solicitud para dicho proyecto con una superficie de 6.91 y autorizar por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 5.93 Hectáreas.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de 69,138.73 metros cuadrados, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de AREA VIAL a desarrollar es de 24,183.834 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio con vegetación nativa y suelo en estado natural, la cubierta vegetal existente es de tipo matorral como cenizo, chapotes, anacahuillas, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de árboles como palo blanco, anacua, retama, huizaches, mezquite, hierba del potro y encino de dimensiones mayores de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.

Se otorgan lineamientos de desmonte solamente para el Área Vial reponiendo al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y biomasa de ciento quince huizaches, anacuas, leucaenas y palo blanco que interfieren con el proyecto de construcción, la cantidad de 655-seiscientos cincuenta y cinco árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en El Vivero Municipal. Por lo que el solicitante presenta escrito de fecha 07-siete de octubre del 2015-dos mil quince, en la cual quedo amparada la copia de la factura N° A7563 por parte de Viveros y Pasto Allende, S. de R.L. de C.V., para la entrega de 655-seiscientos cincuenta y cinco *árboles nativos* de 2" pulgadas de diámetro de tronco.

- XII.** Que atento a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "*Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, el Ayuntamiento antes de otorgar licencias relativas a usos de suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, podrá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto*"; esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, dictamen de las medidas de mitigación aplicables del Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, para el proyecto urbanístico y de rasantes a desarrollar en predio identificado con el número de expediente catastral 37-126-001, con superficie total 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 la ciudad de Monterrey, Nuevo León.
- XIII.** Que mediante oficio **N° 140/SDU/15** de fecha de 11-once de Septiembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informa: "*.....hago de su conocimiento que el día 02-dos de septiembre del año 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Cuarta Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 04/2015, y en la cual se aprobó el siguiente dictamen: (el subrayado es nuestro)*

**"Información General del Proyecto:**

**Información General del Proyecto:**

**Expediente administrativo:** 02/SDU-CTGH/14

**Nombre del Proyecto:** Fraccionamiento tipo Habitacional "Estanza".

**Etapas:** Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes

**Ubicación:** Predio con número de expediente 37-126-001, ubicado colindante al sureste del fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del fraccionamiento Residencial el Encanto, Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, en el municipio de Monterrey, Nuevo León en seguimiento a la solicitud de Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes.

Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 02/SDU-CTGH/14, relativo a: Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León acuerda lo siguiente

1. Que en el Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes se incorporaron las observaciones y recomendaciones señaladas por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León mediante oficio 030/SDU/15 de fecha 26 de febrero de 2015"



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- XIV. 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 tanto a la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, como a la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, su opinión técnica, y en su caso, ordenara la elaboración o repetición de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.
- XV. Que mediante oficio **Nº DPC/2043/15-M**, de fecha 18-dieciocho de Septiembre 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 m<sup>2</sup> y expediente catastral 37-126-001*
- 2) *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.*
- 3) *Lo que se desea realizar es la lotificación de un polígono en 171 predios habitacionales más 1 predio para área comercial, multifamiliar y servicios.*
- 4) *Los lotes tipo tendrán una superficie de 128.00 y 144.00 m<sup>2</sup> dando un total de 24,583.125 m<sup>2</sup> aproximadamente.*
- 5) *En el proyecto urbanístico presentado ante esta dependencia se observa que se tiene un área destinada de afectación para la CNA de 3,527.501 m<sup>2</sup>.*

**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 además de lo estipulado en las conclusiones y recomendaciones del estudio Hidrológico presentado ante esta dependencia para la realización del Proyecto Urbanístico denominado ESTANZA.....”*

- XVI. Que el promovente presentó Oficio **Nº B00.811.08.02.-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, adjuntando al mismo el plano que contiene la información gráfica de la delimitación de la referida Zona Federal. Así mismo y en relación al escurrimiento que llega al predio por la calle Cañón de los Nogales, el promovente presenta Oficio Nº **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.*



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

*Al respecto, me permito 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 fracción V, 3, 5 fracciones I, L, LV, y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII; XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracción I incisos a), b) y c), 142 fracciones I al IV, 158 fracciones IV, VI y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 187 primer y segundo párrafos fracciones I al VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XV incluyendo último párrafo, 201 fracción I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV, VII al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV y V, 243 fracción III y IV, 245, 249 fracciones I al VIII, 251, 271 fracciones III incisos a), b) y c) y IV, 272 fracción I y II, 276 fracción I primer y segundo párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracciones I y II, 4 fracción XLV, 140, 141 fracción I, 142, 145 fracciones I a XIII y 146 fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III y 15, Fracción I "De Planeación y Administración", inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; 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 encuentran integrados las constancias y las condicionantes para el corredor biológico y requisitos de los artículos aludidos sobre la etapa de Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESTANZA**; relativo a la superficie total solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**, predio colindante 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; debiendo cumplir el solicitante con la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 y densidad establecida en el referido plan, cuyo proyecto presenta el siguiente cuadro de áreas:

<b>Área Terreno Total (Polígono A-3):</b>	<b>69,138.73</b>	<b>Metros cuadrados</b>
Área Fuera de Aprobación:	452.954	Metros cuadrados
Área Zona Federal (CONAGUA):	3,527.501	Metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>65,158.275</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	24,183.834	metros cuadrados
Área Urbanizable:	40,974.441	metros cuadrados
Derecho de Paso (Drenaje Pluvial y Agua y Drenaje):		
Área Municipal cedida:	1,976.314	metros cuadrados
Área Vendible:	7,801.655	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	31,196.472	metros cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y Servicios:	24,583.125	metros cuadrados
	6,613.347	metros cuadrados
Lotes habitacionales:	171	
Lotes Multifamiliar, Comercial, y Servicios:	01	
<b>Total de Lotes:</b>	<b>172</b>	
No. de Viviendas Unifamiliares:	171	
No. de Viviendas Multifamiliares:	143	
<b>Total de Viviendas:</b>	<b>314</b>	





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**SEGUNDO:** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 246, 248 primer párrafo, 250 primer párrafo, 251 y 271 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se revisó el proyecto urbanístico y el proyecto de rasantes presentados por el propio promovente, los cuales cumplen con lo siguiente:

**a) ZONIFICACION:**

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.

Por lo que el presente proyecto cumple con el Uso permitido.

**b) DENSIDAD:**

En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, se señala para esta zona, una Densidad Baja tipo **D-4**, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea siendo la superficie a desarrollar de 6.1799368 hectáreas lo que permite un máximo de 203.9379 viviendas, en cuanto al Corredor Urbano de Alto Impacto, se le señala una Densidad de 150 viviendas por hectárea para un fondo de aplicación o área de influencia de 100 metros, siendo la superficie a desarrollar de 0.7339362 hectáreas lo que permite un máximo de 110.09 viviendas por hectárea, el proyecto presenta 314 viviendas; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L. 2010-2020.

**c) AREAS PUBLICAS:**

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y IX, 204 fracciones 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.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano del Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: "No



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

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

**En el presente caso se requiere un área municipal de 6,908 metros cuadrados;** equivalente a calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (314 viviendas, siendo un área municipal requerida de 6,908 metros cuadrados) por ser mayor que cuantificar el 17% del área vendible habitacional de 31,196.472 metros cuadrados (5,303.400 metros cuadrados); **y cede una superficie total de 7,801.655 metros cuadrados.** Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**d) ASPECTOS VIALES:**

Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 204 fracción VIII y 205 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio **Nº DT/V/625/2015**, de fecha 22-veintidos de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría y teniendo que el desarrollador presente Estudio de Impacto Vial realizado por Empresa VS, consultoría en Ingeniería de Transito signado por el M.C. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez Ced. Prof. 2710160, con fecha de agosto 2015; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. Previo a la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentar la propuesta de solución vial de la intersección de la Carretera Nacional y la calle Cañón de los Nogales, la cual deberá contar con la autorización de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad.
2. Deberá coordinarse con la Secretaria de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
3. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre la cual se encuentra la prolongación de la lateral de la Carretera Nacional hasta su conexión hacia la Colonia Lagos del Bosque, mediante la construcción de un Puente sobre el Arroyo Los Elizondo.
4. El acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que restrinja la continuidad vial, **deberá cumplirse con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.**
5. El trazo de la vialidad colindante al Arroyo Los Elizondo, respeta la delimitación federal marcada por la CONAGUA mediante oficio No. B00.811.08.02.-458(14) de fecha 07 de Octubre del 2014, pero se encuentra dentro de la delimitación de un Corredor Biológico, por lo que deberán tomarse en cuenta los Lineamientos que marcará la Dirección de Ecología respecto al tipo de restricciones que se deberán respetar para los Corredores Biológicos.
6. El proyecto presentado cuenta con pendientes menores al 15.0%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos y que dice lo siguiente:  
*“la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento”*

**e) ASPECTOS AMBIENTALES:**

De acuerdo al oficio **Nº 6111/15-DIEC-SEDUE**, de fecha 06-seis de octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica en tanto esta Autoridad establece una serie



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano Topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.
3. Deberá seguir y respetar las medidas de prevención, mitigación y compensación que se realizaran en la zona de la demarcación federal y la zona del corredor biológico, contenidas en la Manifestación de Impacto Ambiental Especifica de la zona en donde se ubica la demarcación federal de los Arroyos Los Elizondo y El Calabozo, elaborada por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S.C. con fecha del 20 de Agosto del 2015.
  - a. Es importante manifestar que dentro del área tipificada como corredor biológico se encuentra proyectada una afectación vial de acuerdo al plan de desarrollo municipal, de esta manera se manifiesta que dicha vialidad futura se ajustara a los lineamientos que en su momento se dictaminen.
  - b. El material que será removido durante la preparación del sitio (resultando de la eliminación de especies exóticas), será reubicado y triturado dentro del mismo predio y será utilizado para nivelar otros sitios como es el caso de accesos y caminos e incorporado en el área de amortiguamiento en forma de materia orgánica y el establecimiento de zonas de absorción que coadyuven a limitar la pérdida de suelo por erosión hídrica.
  - c. La zona presenta una delimitación de la zona federal para dos arroyos colindantes al corredor biológico, los cuales se considera mantener en sus condiciones naturales, sin embargo se ha propuesto establecer infraestructura de gaviones en algunas zonas, para evitar la erosión del suelo y la construcción de lavaderos de piedra para el desalojo del agua pluvial y como zonas de absorción, dado que serán construidos de mampostería, material que permite la infiltración de agua.
  - d. No se pretende la remoción de la cubierta vegetal en el área destinada como corredor biológico-zona de amortiguamiento, se pretende la limpieza de esta área, removiendo todo aquel material orgánico que se encuentre dentro del corredor biológico, se implementara la siembra de pastos en áreas desprovistas de vegetación y la plantación de árboles nativos de la región, con el objeto de que estos se adapten al ecosistema y se establezcan de manera permanente.
  - e. No se pretende impactar o modificar el ecosistema presente, si no que se conservara en sus condiciones naturales el área del corredor biológico y la delimitación de la zona federal de los cauces de los arroyos y las modificaciones mínimas que se pretenden van encaminadas a la conformación de un área natural conservada de manera sustentable.
4. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
5. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
6. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinze metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.
7. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

8. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

De acuerdo al oficio N° 6112/15-DIEC-SEDUE, de fecha 05-cinco de octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que, se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el con números 139.04.1.-0357(15), con fecha del 30-treinta de marzo del 2015-dos mil quince, donde se le notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es 5.93 hectáreas; emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **69,138.73 metros cuadrados**, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de **AREA VIAL** a desarrollar es de **24,183.834 metros cuadrados** y que las condiciones actuales son de un predio con vegetación nativa y suelo en estado natural, la cubierta vegetal existente es de tipo matorral como cenizo, chapotes, anacahuítas, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de árboles como palo blanco, anacua, retama, huizaches, mezquite, hierba del potro y encino de dimensiones mayores de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.

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

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el AREA VIAL del proyecto con una superficie de **24,183.834 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá CONSERVAR los árboles palo blanco, anacua, retama, huizaches, mezquite, hierba del potro y encino mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Deberá REPONER al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa de ciento quince huizaches, anacuas, leucaenas, y palo blanco que interfieren con el proyecto de construcción, la cantidad de 655-seiscientos cincuenta y cinco arboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de desplante deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicara la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán estar instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

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

Por lo anterior, respecto al trazo de la vialidad colindante al Arroyo los Elizondo, la misma corresponde a los lineamientos sobre aspectos viales informados mediante oficio No. 745/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de julio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-071/2014**, en el cual se notificó que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 09-nueve de julio del 2015-dos mil quince, aprobó las etapas de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano al fraccionamiento que llevará por nombre **ESTANZA**, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020; sin embargo han surgido nuevos elementos que impiden cabalmente el desarrollo de la misma, lo anterior de acuerdo al oficio número **139.003.03.0176/15**, de fecha 20-veinte de febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, en el cual se señala como área NO AUTORIZADA, a partir de la zona federal del Arroyo "Elizondo o Mederos", una franja de 12.00 metros, indicando que "*....1. ...deberá mantener o mejorar sus condiciones actuales, como corredor biológico, entre tanto el Municipio de Monterrey, Nuevo León, no desarrolle proyecto alguno en dicha zona; señalando de manera enunciativa, que en su momento esta Autoridad evaluara el proyecto propuesto por la Municipalidad....4...En las superficies NO AUTORIZADAS, solo se podrán realizar actividades, labores, obras y acciones de protección, fomento, conservación y mejoramiento en la prestación de servicios ambientales, tales como: labores de conservación y restauración de suelos así como las encaminadas a la prevención de la degradación de este componente natural, mediante la siembra de pastos y especies vegetales nativas, construcción de presas filtrantes, gaviones y estabilización de taludes; así mismo con la arborización y/o revegetación; mediante la siembra de especies nativas; el manejo de la densidad y estructura de la vegetación que actualmente subsiste en el sitio; control y erradicación de especies invasoras entre otras...*".

Así mismo, según Manifestación de Impacto Ambiental Especifica de la zona en donde se ubica la demarcación federal de los Arroyos Los Elizondo y El Calabozo, elaborada por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S.C. con fecha del 20 de Agosto del 2015, se señala que dentro del área tipificada como corredor biológico, para el Arroyo Los Elizondo, se encuentra proyectada una afectación vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Municipal, de esta manera se manifiesta que dicha vialidad futura se ajustará a los lineamientos que en su momento se dictaminen, por lo que en la actualidad se deberán respetar las medidas de prevención, mitigación y compensación que se realizaran en la zona de la demarcación federal y la zona del corredor biológico, señaladas en dicha Manifestación.

Por lo anteriormente expuesto, la factibilidad de la realización de la vialidad en mención, queda sujeta a que se lleven a cabo las evaluaciones en su momento, en cuanto a los aspectos ambientales de acuerdo lo señalado por la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, así como lo indicado en la Manifestación de Impacto Ambiental Especifica de la zona en donde se ubica la demarcación federal de los Arroyos Los Elizondo y El Calabozo, elaborada por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S.C. con fecha del 20 de Agosto del 2015 y/o en su caso las modificaciones de Ley, para Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020.

**f) DRENAJE PLUVIAL:**

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DT/H 320/2015**, de fecha 04-cuatro de Septiembre del 2015-dos mil quince, indica que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico, así como



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

en el Estudio Hidrológico presentado por el propio promovente, se otorga el Visto Bueno condicionado a los siguientes Lineamientos:

- a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Indico Monterrey S.A. de C.V. a través del Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez 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:
  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 periodo 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 atender lo señalado en oficio de la CONAGUA No. B00.811.08.02.-458(14) (Octubre 2014):  
**“Deberá colocar las mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de Cuenca la fecha de colocación de estas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento, cabe señalar que la propiedad federal es publica, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad”**
- c) 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. 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 Índico, Monterrey, S.A: de C.V., en fecha Enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Cedula Profesional No. 3138876.
  3. Cumplir 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. 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.
- d) 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= 1m.
    - 28 mts. de canal sin revestir b= 2 mts. B= 4 mts. H= 1mts.
    - 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 arroyo hasta un metro, con siembra de pasto en 610 mts. de longitud.
- e) Deberá de dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
- f) Durante el proceso de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  1. Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales de producto de los movimientos de tierra.
  2. No depositar material producto de los movimientos de tierra en los puntos de posibles escurrimientos.
  3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- g) Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

- h) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracciones III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- i) De acuerdo al artículo 151 de la Ley de Aguas Nacionales se prohíbe depositar, en los cuerpos receptores y zonas federales, basura, materiales, lodos provenientes del tratamiento de descarga de aguas residuales y demás desechos o residuos que por efecto de disolución o arrastre, contaminen las aguas de los cuerpos receptores, así como aquellos desechos o residuos considerados peligrosos en las normas oficiales mexicanas respectivas,
- j) Para le Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.
- k) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, legasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- l) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

**g) ASPECTOS GEOLÓGICOS:**

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DT/G 289/2015**, de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quinque; el cual considera el presente dictamen Factible en virtud de la revisión del plano presentado, y los antecedentes con No. de Oficio DT/138/2015 y 1745/2015/DIFR/SEDUE, se desglosan los siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- Con base en el Estudio de Mecánica de Suelo y en 8 sondeos exploratorios de profundidad variable de 1.15 a 6.15m, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
  - a. Superficialmente se detectó arcilla limosa café oscura, con boleos y materia orgánica. Bajo este material se encontró conglomerado arcilloso café claro, con boleas aislados así como conglomerado arcilloso café amarillento, con boleos aislados, conglomerado rojizo con boleos aislados.
  - b. En la prueba de penetración estándar se obtuvieron valores de 16 a más de 50 golpes.
  - c. No se detectó el nivel de aguas freáticas hasta la profundidad máxima explorada en los sondeos exploratorios realizados para el Estudio de Mecánica de Suelos.
- De acuerdo al estudio Geofísico en el predio que consiste en sondeos geoeléctricos, se identificaron zonas de canales de gravas y arenas boleos y bloques calcáreos y lutíticos y lutitas alteradas y sanas de fracturamiento. :
  - Se detectó la presencia de nivel freático, que se encuentra oscilante entre 8.00 a 10.00 m de profundidad.
- El estudio Geológico describe el material que compone al Predio, como un suelo producto de intemperismo y acumulación de materia orgánica. La Litología por debajo de este suelo en la



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

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 5.00m.

- No se presenta un macizo rocoso del área de estudio pero los materiales que afloran no presentan condiciones de riesgo bajo sus parámetros actuales.
- En el área de estudio no existe riesgo Geológico, para el proyecto ni para su entorno.
- No se encontraron indicios de socavaciones, cavidades o disoluciones causadas por el flujo de agua subterránea, ya sea perenne o intermitente.
- Para la etapa del Proyecto Ejecutivo deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio de Pavimento Flexible.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, casas habitación y debido a la colindancia con dos arroyos, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuada según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la Etapa del Proyecto Ejecutivo.
- Deberá contemplar el análisis y diseño de obras de protección a lo largo de los márgenes de los arroyos Los Elizondo y el Calabozo, con el fin de garantizar la estabilidad de las construcciones futuras.

**h) URBANIZACIÓN:**

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

**i) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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

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

**CONCLUSIONES**

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio sobre la solicitud presentada ante esta Secretaría para su autorización y considerando los informes técnicos y demás elementos que obran en el expediente, y en virtud de que el solicitante cumple con los requisitos señalados en los artículos 249 fracciones I a VII, 251, 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 145 fracciones I al XIII y 146 fracciones I al VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás disposiciones relativas; se expide el presente documento de integración de expediente conforme a lo siguiente:

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, y conforme la revisión técnica efectuada a los predios de referencia, resulta procedente y se propone se autorice a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V.; el Proyecto Urbanístico y Rasantes del predio con superficie total solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 37-126-001, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata el cual se denominará **ESTANZA**; debiendo cumplir con lo señalado en el presente dictamen.

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

Se aperciba a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. DE C.V., en su carácter de propietario del





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

predio identificado con expediente catastral 37-126-001, que el Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, quedan sujetos al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal o Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

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

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

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

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

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

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

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

Por lo anterior y,



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

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

**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 242, fracciones IV y V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que el interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá solicitar la aprobación del proyecto urbanístico que deberá reflejar el cumplimiento



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

de los lineamientos generales de diseño urbano indicados por la autoridad, así como la aprobación del plano de rasantes, en el entendido de que, de acuerdo con el contenido de la fracción LV, del artículo 5, del ordenamiento mencionado, proyecto urbanístico se define como el plano o conjunto de planos de un fraccionamiento mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante.

**CUARTO:** Que el artículo 243, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que la tercera etapa a la que se sujetará el fraccionamiento y la urbanización del suelo, consiste en el proyecto urbanístico o su modificación, cuya revisión, aprobación, negativa o requerimiento de correcciones, modificaciones o documentación adicional, respecto del mismo corresponde al Municipio, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el artículo 250 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** Que el artículo 249 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece la documentación que deben presentar los interesados para la etapa de proyecto urbanístico, y que consiste en:

- I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico;
- II. Copia del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño urbano;
- III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;
- IV. Los estudios de impacto ambiental que procedan de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;
- V. Estudio del impacto vial del proyecto;
- VI. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;
- VII. Documento que acredite la personalidad jurídica; y
- VIII. La demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

**SEXTO:** Que el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que el interesado deberá solicitar la aprobación del plano de rasantes que deberá contener los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona.

**SÉPTIMO:** Que los interesados presentaron en una única instancia, la solicitud de aprobación de proyecto urbanístico y plano de rasantes, lo anterior de conformidad con lo



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

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.

**OCTAVO:** Que el artículo 271 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

III. La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:

- a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;
- b) El número de lotes y superficie de cada lote; y
- c) La zonificación de usos del suelo.

IV. La autorización del plano de rasantes se hará constar en el plano sellado y firmado;

**NOVENO:** Que según dispone el artículo 142 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para obtener las autorizaciones necesarias para urbanizar un fraccionamiento, el interesado deberá presentar y entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, además de lo indicado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los requisitos señalados por dicho Reglamento en sus artículos 145 y 146, mismos que a continuación se transcriben:

**ARTÍCULO 145.** ... para obtener la autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
  - b) Poder Legal.
- IV. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- V. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).
- VI. Plano de diseño urbano del predio a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes,



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).

VII. En caso de que se requiera, plano con el diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, (6-seis originales).

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

IX. Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro (2-dos originales).

X. Estudio del impacto vial del proyecto (original y copia).

XI. Estudio Hidrológico e Hidráulico (original y copia).

XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

XIII. Para los casos en los que el predio en cuestión presente afectación por cauces de ríos o arroyos deberá acompañar la demarcación federal expedida por la Comisión Nacional del Agua. Igualmente, de existir alguna afectación con respecto al predio de los ámbitos federal, estatal o municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las dependencias competentes.

**ARTÍCULO 146.** ... para obtener la autorización del proyecto de rasantes de un fraccionamiento, serán los siguientes:

I. Solicitud de autorización del Proyecto de Rasantes (original).

II. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia).

III. Documento que acredite la personalidad jurídica:

a) Acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia).

b) Poder legal.

IV. Identificación oficial del Propietario y Apoderado (copia).

V. Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Semarnat.

VI. Plano de proyecto de rasantes a escala, que deberá contener: curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, con registro del polígono(s), proyecto geométrico de la vialidad, secciones de tipos de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles, pendientes, proyecto de cortes, proyecto de terraplenes, estabilización de taludes, muros de contención y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona (6-seis originales y formato digital en Autocad).

VII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**DÉCIMO:** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey presentó a la Comisión el expediente y mostró los documentos enunciados en la opinión técnica señalada en el Antecedente III de este Dictamen, encontrándose integradas las constancias y las condicionantes para el corredor biológico y el cumplimiento de los



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

requisitos establecidos en los artículos 243, fracciones III y IV, 249, fracciones I a VIII, 250, 251 y 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 142, 145, fracciones I a XIII, y 146, fracciones I a VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relacionados con las etapas de proyecto urbanístico y plano de rasantes.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que conforme al oficio No.140/SDU/15 de fecha 11-once de septiembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, se informa que en la cuarta sesión ordinaria del 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, celebrada en fecha 02 de septiembre de 2015 y registrada bajo el acta 04/2015, se acordó lo siguiente:

1. Que en el Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes se incorporaron las observaciones y recomendaciones señaladas por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León mediante oficio 030/SDU/15 de fecha 26 de febrero de 2015.

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 SEGUNDO:** Que conforme a 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/2043/15-M de fecha 18 de septiembre de 2015 informa lo siguiente:

**INFORME DE INSPECCIÓN ASPECTOS GENERALES  
OBSERVACIONES**

- 1) *El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Cañón de los Nogales, el cual dicho predio cuenta con una superficie 69,138.73 m<sup>2</sup> y expediente catastral 37-126-001*
- 2) *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.*
- 3) *Lo que se desea realizar es la lotificación de un polígono en 171 predios habitacionales más 1 predio para área comercial, multifamiliar y servicios.*
- 4) *Los lotes tipo tendrán una superficie de 128.00 y 144.00 m<sup>2</sup> dando un total de 24,583.125 m<sup>2</sup> aproximadamente.*
- 5) *En el proyecto urbanístico presentado ante esta dependencia se observa que se tiene un área destinada de afectación para la CNA de 3,527.501 m<sup>2</sup>.*

**ANÁLISIS DE RIESGO**

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

**CONCLUSIONES**

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación por lo que se deberán llevar a cabo un arroyo y/o protección del área limítrofe con los arroyos en cuestión además de lo estipulado en las conclusiones y recomendaciones del estudio Hidrológico presentado ante esta dependencia para la realización del Proyecto Urbanístico denominado ESTANZA.....”*



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**DÉCIMO TERCERO:** Que del trabajo conjunto de esta Comisión y la Secretaría de Desarrollo Urbano se realizó el análisis de la siguiente circunstancia: respecto al trazo de la vialidad colindante al Arroyo Los Elizondo, en atención de los lineamientos aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey en Sesión Ordinaria de fecha 09 de julio de 2015, es necesario observar el contenido del oficio número **139.003.03.0176/15**, emitido por la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, en el cual se señala como área NO AUTORIZADA, a partir de la zona federal del Arroyo “Elizondo o Mederos”, una franja de 12.00 metros, indicando que *“...1. ...deberá mantener o mejorar sus condiciones actuales, como corredor biológico, entre tanto el Municipio de Monterrey, Nuevo León, no desarrolle proyecto alguno en dicha zona; señalando de manera enunciativa, que en su momento esta Autoridad evaluara el proyecto propuesto por la Municipalidad....4...En las superficies NO AUTORIZADAS, solo se podrán realizar actividades, labores, obras y acciones de protección, fomento, conservación y mejoramiento en la prestación de servicios ambientales, tales como: labores de conservación y restauración de suelos así como las encaminadas a la prevención de la degradación de este componente natural, mediante la siembra de pastos y especies vegetales nativas, construcción de presas filtrantes, gaviones y estabilización de taludes; así mismo con la arborización y/o revegetación; mediante la siembra de especies nativas; el manejo de la densidad y estructura de la vegetación que actualmente subsiste en el sitio; control y erradicación de especies invasoras entre otras...”*, así como la Manifestación de Impacto Ambiental Específica de la zona en donde se ubica la demarcación federal de los Arroyos Los Elizondo y El Calabozo, elaborada por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S.C., en la que se señala que, dentro del área tipificada como corredor biológico, para el Arroyo Los Elizondo, se encuentra proyectada una afectación vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Municipal, por lo que dicha vialidad futura se ajustará a los lineamientos que en su momento se dictaminen, por lo que en la actualidad se deberán respetar las medidas de prevención, mitigación y compensación que se realizarán en la zona de la demarcación federal y la zona del corredor biológico, señaladas en dicha Manifestación, por lo que la factibilidad de la realización de la vialidad en mención, queda sujeta a que se lleven a cabo las evaluaciones de los aspectos ambientales señalados por la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, y lo indicado en la Manifestación de Impacto Ambiental Específica de la zona en donde se ubica la demarcación federal de los Arroyos Los Elizondo y El Calabozo, elaborada por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S.C., y/o en su caso las respectivas modificaciones de Ley, o del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020.

**DÉCIMO CUARTO:** 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 III, la aprobación del proyecto urbanístico y plano de rasantes son



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

precedentes, en virtud de que el proyecto urbanístico refleja el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño urbano indicados por este Ayuntamiento en fecha 09 de julio de 2015, debiendo el interesado cumplir con lo señalado en el presente Dictamen y opinión técnica señalada en el Antecedente III, así como también se encuentran integrados las constancias y condicionantes para el corredor biológico y se cumple con los requisitos señalados en los artículos 249, fracciones I a VIII, 251, 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 145, fracciones I a XIII y 146, fracciones I a VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás disposiciones relativas a la etapa de proyecto urbanístico y plano de rasantes.

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

### **ACUERDOS**

**PRIMERO:** Se aprueba el proyecto urbanístico y plano de rasantes presentado por la persona moral denominada CARZA, S.A.P.I. DE C.V., por conducto de su representante, 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, relativo a la superficie total solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 37-126-001, 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, toda vez que el proyecto urbanístico refleja el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño urbano indicados por este Ayuntamiento en fecha 09 de julio de 2015, debiendo cumplir el solicitante con la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 y la densidad establecida en dicho Plan, debiendo además observar todo lo señalado en el presente Dictamen, cuyo contenido se aprueba en su totalidad, proyecto que presenta el siguiente cuadro de áreas:

<b>Área Terreno Total (Polígono A-3):</b>	<b>69,138.73</b>	<b>Metros cuadrados</b>
Área Fuera de Aprobación:	452.954	Metros cuadrados
Área Zona Federal (CONAGUA):	3,527.501	Metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>65,158.275</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	24,183.834	metros cuadrados
Área Urbanizable:	40,974.441	metros cuadrados
Derecho de Paso (Drenaje Pluvial y Agua y Drenaje:	1,976.314	metros cuadrados
Área Municipal cedida:	7,801.655	metros cuadrados
Área Vendible:	31,196.472	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	24,583.125	metros cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y Servicios:	6,613.347	metros cuadrados
Lotes habitacionales:	171	
Lotes Multifamiliar, Comercial, y Servicios:	01	





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

<b>Total de Lotes:</b>	<b>172</b>
No. de Viviendas Unifamiliares:	171
No. de Viviendas Multifamiliares:	143
<b>Total de Viviendas:</b>	<b>314</b>

La anterior distribución de áreas se refleja gráficamente mediante los planos del proyecto urbanístico y plano de rasantes presentados para su autorización, adjuntos como anexo A y B al presente Dictamen y que forman parte integral del mismo, y que al efecto se aprueban para que los solicitantes, previa observancia de lo dispuesto por el artículo 271, fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, puedan presentarlos ante las diversas empresas prestadoras de servicios públicos.

Lo anterior en virtud de que, en observancia de los artículos 246, 248 primer párrafo, 250, primer párrafo, 251 y 271, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se revisaron el proyecto urbanístico y el plano de rasantes presentados por el propio promovente, los cuales cumplen con lo siguiente:

**a) ZONIFICACIÓN:**

Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 el predio identificado con el expediente catastral número 37-126-001 con superficie 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. 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 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.

**b) DENSIDAD:**

En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, se señala para esta zona, una Densidad Baja tipo **D-4**, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea siendo la superficie a desarrollar de 6.1799368 hectáreas lo que permite un máximo de 203.9379 viviendas, en



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

cuanto al Corredor Urbano de Alto Impacto, se le señala una Densidad de 150 viviendas por hectárea para un fondo de aplicación o área de influencia de 100 metros, siendo la superficie a desarrollar de 0.7339362 hectáreas lo que permite un máximo de 110.09 viviendas por hectárea, el proyecto presenta 314 viviendas; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos y con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L. 2010-2020.

**c) ÁREAS PÚBLICAS:**

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y IX, 204 fracciones 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.

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

**En el presente caso se requiere un área municipal de 6,908 metros cuadrados;** equivalente a calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (314 viviendas, siendo un área municipal requerida de 6,908 metros cuadrados) por ser mayor que cuantificar el 17% del área vendible habitacional de 31,196.472 metros cuadrados (5,303.400 metros cuadrados); **y cede una superficie total de 7,801.655 metros cuadrados.** Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 206, fracciones I a VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**d) ASPECTOS VIALES:**

Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 204, fracción VIII, y 205, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio **Nº DT/V/625/2015**, de fecha 22-veintidos de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría y teniendo que el desarrollador presento Estudio de Impacto Vial realizado por Empresa VS, consultoría en Ingeniería de Transito signado por el



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

M.C. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, Cédula Profesional: 2710160, con fecha de agosto 2015; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. Previo a la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentar la propuesta de solución vial de la intersección de la Carretera Nacional y la calle Cañón de los Nogales, la cual deberá contar con la autorización de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad.
2. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
3. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre la cual se encuentra la prolongación de la lateral de la Carretera Nacional hasta su conexión hacia la Colonia Lagos del Bosque, mediante la construcción de un Puente sobre el Arroyo Los Elizondo.
4. El acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que restrinja la continuidad vial, **deberá cumplirse con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.**
5. El trazo de la vialidad colindante al Arroyo Los Elizondo, respeta la delimitación federal marcada por la CONAGUA mediante oficio No. B00.811.08.02.-458(14) de fecha 07 de Octubre del 2014, pero se encuentra dentro de la delimitación de un Corredor Biológico, por lo que deberán tomarse en cuenta los Lineamientos que marcará la Dirección de Ecología respecto al tipo de restricciones que se deberán respetar para los Corredores Biológicos.
6. El proyecto presentado cuenta con pendientes menores al 15.0%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos y que dice lo siguiente:  
*“la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento”*

**e) ASPECTOS AMBIENTALES:**

De acuerdo al oficio **Nº 6111/15-DIEC-SEDUE**, de fecha 06-seis de octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano Topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.
3. Deberá seguir y respetar las medidas de prevención, mitigación y compensación que se realizaran en la zona de la demarcación federal y la zona del corredor biológico, contenidas en la Manifestación de Impacto Ambiental Especifica de la zona en donde se



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

ubica la demarcación federal de los Arroyos Los Elizondo y El Calabozo, elaborada por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S.C. con fecha del 20 de Agosto del 2015.

- a. Es importante manifestar que dentro del área tipificada como corredor biológico se encuentra proyectada una afectación vial de acuerdo al plan de desarrollo municipal, de esta manera se manifiesta que dicha vialidad futura se ajustara a los lineamientos que en su momento se dictaminen.
  - b. El material que será removido durante la preparación del sitio (resultando de la eliminación de especies exóticas), será reubicado y triturado dentro del mismo predio y será utilizado para nivelar otros sitios como es el caso de accesos y caminos e incorporado en el área de amortiguamiento en forma de materia orgánica y el establecimiento de zonas de absorción que coadyuven a limitar la pérdida de suelo por erosión hídrica.
  - c. La zona presenta una delimitación de la zona federal para dos arroyos colindantes al corredor biológico, los cuales se considera mantener en sus condiciones naturales, sin embargo se ha propuesto establecer infraestructura de gaviones en algunas zonas, para evitar la erosión del suelo y la construcción de lavaderos de piedra para el desalojo del agua pluvial y como zonas de absorción, dado que serán construidos de mampostería, material que permite la infiltración de agua.
  - d. No se pretende la remoción de la cubierta vegetal en el área destinada como corredor biológico-zona de amortiguamiento, se pretende la limpieza de esta área, removiendo todo aquel material orgánico que se encuentre dentro del corredor biológico, se implementara la siembra de pastos en áreas desprovistas de vegetación y la plantación de árboles nativos de la región, con el objeto de que estos se adapten al ecosistema y se establezcan de manera permanente.
  - e. No se pretende impactar o modificar el ecosistema presente, si no que se conservara en sus condiciones naturales el área del corredor biológico y la delimitación de la zona federal de los cauces de los arroyos y las modificaciones mínimas que se pretenden van encaminadas a la conformación de un área natural conservada de manera sustentable.
4. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
  5. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
  6. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.
  7. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

8. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

De acuerdo al oficio **N° 6112/15-DIEC-SEDUE**, de fecha 05-cinco de octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que, se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el con números 139.04.1.-0357(15), con fecha del 30-treinta de marzo del 2015-dos mil quince, donde se le notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es 5.93 hectáreas; emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **69,138.73 metros cuadrados**, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de **AREA VIAL** a desarrollar es de **24,183.834 metros cuadrados** y que las condiciones actuales son de un predio con vegetación nativa y suelo en estado natural, la cubierta vegetal existente es de tipo matorral como cenizo, chapotes, anacahuitas, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de árboles como palo blanco, anacua, retama, huizaches, mezquite, hierba del potro y encino de dimensiones mayores de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.

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

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el AREA VIAL del proyecto con una superficie de **24,183.834 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá CONSERVAR los arboles palo blanco, anacua, retama, huizaches, mezquite, hierba del potro y encino mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Deberá REPONER al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa de ciento quince huizaches, anacuas, leucaenas, y palo blanco que interfieren con el proyecto de construcción, la cantidad de **655-seiscientos cincuenta y cinco árboles nativos** de la siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de desplante deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicara la sanción correspondiente.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán estar instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
13. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
14. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vidas Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
15. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retiraran del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

**f) DRENAJE PLUVIAL:**

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DT/H 320/2015**, de fecha 04-cuatro de Septiembre del 2015-dos mil quince, indica que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico, así como en el Estudio Hidrológico presentado por el propio promovente, se otorga el Visto Bueno condicionado a los siguientes Lineamientos:

- a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Indico Monterrey S.A. de C.V. a través del Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez 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:

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 periodo 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 atender lo señalado en oficio de la CONAGUA No. B00.811.08.02.-458(14) (Octubre 2014):

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



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- c) 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. 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 Índico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha Enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, Cédula Profesional No. 3138876.
  3. Cumplir en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
  4. 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.
- d) 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 arripe hasta un metro, con siembra de pasto en 610 mts. de longitud.
- e) Deberá de dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
- f) Durante el proceso de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
1. Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales de producto de los movimientos de tierra.
  2. No depositar material producto de los movimientos de tierra en los puntos de posibles escurrimientos.
  3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- g) Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.
- h) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

acuerdo a lo estipulado en el artículo 142, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- i) De acuerdo al artículo 151 de la Ley de Aguas Nacionales se prohíbe depositar, en los cuerpos receptores y zonas federales, basura, materiales, lodos provenientes del tratamiento de descarga de aguas residuales y demás desechos o residuos que por efecto de disolución o arrastre, contaminen las aguas de los cuerpos receptores, así como aquellos desechos o residuos considerados peligrosos en las normas oficiales mexicanas respectivas,
- j) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.
- k) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- l) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

**g) ASPECTOS GEOLÓGICOS:**

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DT/G 289/2015**, de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince; el cual considera el presente dictamen Factible en virtud de la revisión del plano presentado, y los antecedentes con No. de Oficio DT/138/2015 y 1745/2015/DIFR/SEDUE, se desglosan los siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- Con base en el Estudio de Mecánica de Suelo y en 8 sondeos exploratorios de profundidad variable de 1.15 a 6.15m, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
  - a. Superficialmente se detectó arcilla limosa café oscura, con boleas y materia orgánica. Bajo este material se encontró conglomerado arcilloso café claro, con boleas aislados así como conglomerado arcilloso café amarillento, con boleas aislados, conglomerado rojizo con boleas aislados.
  - b. En la prueba de penetración estándar se obtuvieron valores de 16 a más de 50 golpes.
  - c. No se detectó el nivel de aguas freáticas hasta la profundidad máxima explorada en los sondeos exploratorios realizados para el Estudio de Mecánica de Suelos.





**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

- De acuerdo al estudio Geofísico en el predio que consiste en sondeos geoelectrónicos, se identificaron zonas de canales de gravas y arenas boleas y bloques calcáreos y lutíticos y lutitas alteradas y sanas de fracturamiento. :
  - Se detectó la presencia de nivel freático, que se encuentra oscilante entre 8.00 a 10.00 m de profundidad.
- El estudio Geológico describe el material que compone al Predio, como 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 5.00m.
- No se presenta un macizo rocoso del área de estudio pero los materiales que afloran no presentan condiciones de riesgo bajo sus parámetros actuales.
- En el área de estudio no existe riesgo Geológico, para el proyecto ni para su entorno.
- No se encontraron indicios de socavaciones, cavidades o disoluciones causadas por el flujo de agua subterránea, ya sea perenne o intermitente.
- Para la etapa del Proyecto Ejecutivo deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio de Pavimento Flexible.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, casas habitación y debido a la colindancia con dos arroyos, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuada según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la Etapa del Proyecto Ejecutivo.
- Deberá contemplar el análisis y diseño de obras de protección a lo largo de los márgenes de los arroyos Los Elizondo y el Calabozo, con el fin de garantizar la estabilidad de las construcciones futuras.

**h) URBANIZACIÓN:**

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

**i) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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

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

La presente aprobación de proyecto urbanístico y plano de rasantes se otorgan conforme a lo siguiente:

**I. El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos**



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

señalados en el presente dictamen, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano.

**II.** Se aperciba a la persona moral denominada CARZA, S.A.P.I. DE C.V., en su carácter de propietarios del predio identificado con expediente catastral 37-126-001, que el proyecto urbanístico y plan de rasantes, quedan sujetos al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal o Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

**III.** Se informe a los interesados que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, distintas a las comprendidas en la presente aprobación, 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.** Se hace del conocimiento del interesado de acuerdo al artículo 272 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León *“Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a: I. En el caso del proyecto urbanístico: contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema; II. En el caso del plano de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierra sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos”*.

**V.** La persona moral denominada CARZA, S.A.P.I DE C.V., en su carácter de propietarios del predio identificado con expediente catastral 37-126-001, deberán 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.

**VI.** 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.

**VII.** Con fundamento en lo establecido en el artículo 276, fracción I, de la Ley de



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

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.

**VIII.** 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

**IX.** 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 de 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.

**SEGUNDO:** Estas aprobaciones de proyecto urbanístico y plano de rasantes, están condicionadas a que los solicitantes realicen el pago de los derechos correspondientes.

**TERCERO:** Notifíquese el presente Dictamen al promovente, 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](http://www.monterrey.gob.mx).

**MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 19 DE OCTUBRE DE 2015  
ASÍ LO ACUERDAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE  
LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**REGIDOR MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA  
PRESIDENTE  
RÚBRICA**



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**REGIDOR JOSÉ ÓSCAR MENDOZA OVIEDO  
SECRETARIO  
RÚBRICA**

**REGIDORA MARTHA ISABEL CAVAZOS CANTÚ  
VOCAL  
RÚBRICA**

**REGIDORA ELIA DE LA FUENTE DE LA FUENTE  
VOCAL  
RÚBRICA**

**REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA  
VOCAL  
RÚBRICA**