



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY P R E S E N T E.-

Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III y V, 37, fracciones I, incisos a) y c), y III, inciso e), 38, 40, fracción II, 42 y 43 de, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, nos fue turnado para su estudio y análisis, la documentación relativa a la solicitud para la aprobación de la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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, respecto del predio colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y 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,** por lo cual se elaboró el presente Dictamen, mismo que tiene como base los siguientes:

ANTECEDENTES

I. Que en Sesión Extraordinaria de fecha 23 de octubre de 2015, con fundamento en los artículos 10 y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se aprobó informar a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V., el proyecto urbanístico y plano de rasantes del 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-047/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, 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.**, el cual acredita su personalidad mediante la Escritura Pública N° 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°

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

17253*9 de fecha 01-primer día del mes de febrero del 2013-dos mil trece; mediante el cual solicita la aprobación de la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica N° 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 la cual 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 en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y 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.

III. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el oficio N° 1754/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Julio de 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, aprobó las etapas de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano al fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que llevará por nombre ESTANZA, relativo a la superficie solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 37-126-001.

IV. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el oficio N° 2132/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° F-092/2015, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince, se aprobó el Proyecto Urbanístico y plano de Rasantes, al fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata que llevará por nombre ESTANZA, relativo a la superficie solicitada de 69,138.73 metros cuadrados.

V. Con respecto al expediente mencionado en el Antecedente II, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, remitió mediante oficio 2606/SEDUE/2016 a la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, la siguiente opinión técnica:

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

A LA C. COORDINACIÓN DE LA Y A LA COMISION DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA DEL R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, N.L.

Presente.-

Por este medio le envío la opinión técnica debidamente foliada, referente a la solicitud para la aprobación de la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes**, solicitada ante esta Autoridad el día 03-tres de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, bajo el número de expediente administrativo **F-047/2016**, para el predio colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y 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-047/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, 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 N° 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 la aprobación de la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica N° 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 la cual 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 en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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 resolutive contenido en el oficio N° 1754/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Julio de 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 de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que llevará por nombre **ESTANZA**, relativo a la superficie solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**.
- II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutive contenido en el oficio N° 2132/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-092/2015**, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince, se aprobó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, al fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata que llevará por nombre **ESTANZA**, relativo a la superficie solicitada de **69,138.73 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **37-126-001**, cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

Área Terreno Total (Polígono A-3):	69,138.73	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	452.954	Metros cuadrados
Área Zona Federal (CONAGUA):	3,527.501	Metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	65,158.275	metros cuadrados
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	
Total de Lotes:	172	

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

No. de Viviendas Unifamiliares:	171
No. de Viviendas Multifamiliares:	143
Total de Viviendas:	314

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-primero de Agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, titular de la Notaría Pública número 31-treinta y uno, con ejercicio en esta ciudad, siendo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 2909, volumen 156, libro 4, Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio en fecha 28-veintiocho de Agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, para quedar como "CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE".
- Escritura Pública número 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, siendo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio electrónico mercantil número 17253*9 de fecha 01-primero de Febrero del 2013-dos mil trece, mediante la cual se llevó a cabo la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad "CARZA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE de fecha 21-veintiuno de Enero del 2013-dos mil trece, documento del cual se acordó entre otras cosas la reforma integral de Estatutos de la Sociedad, adoptar la modalidad de Promotora de Inversión y para quedar como "CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE".

IV. Que el promovente presentó solicitud para la aprobación de la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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**, acompañando copia de la identificación

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

oficial del apoderado legal y gestor del trámite, así como fotografías del predio y copia del comprobante de pago de impuesto predial con fecha 01-primer día del mes de Agosto de 2016-dos mil dieciséis.

- V. Que el promovente presentó plano con el análisis de 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 la superficie de 66,863.98 metros cuadrados están dentro del rango de pendiente de 0-15%; 2,268.13 metros cuadrados dentro del rango de pendiente de 15-30%; y 6.62 metros cuadrados están dentro del rango de pendiente de 30-45%, con superficie total de 69,138.73 metros cuadrados; así como los planos para la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes; 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, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc.; 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, escurrimientos, con registro del polígono, proyecto geométrico de la vialidad, secciones de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles; georreferenciados en coordenadas UTM (se adjunta formato digital en Autocad).
- VI. Que el promovente presentó escrito en fecha 03-tres de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *“Por medio de la presente me permito saludarle y al mismo tiempo solicitarle la modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes aprobados bajo el número de expediente administrativo F – 092/2015, en fecha 28 de Octubre del 2015; la cual consiste en la sectorización en dos etapas del Fraccionamiento que llevarán por nombre **Estanza Primera Etapa**, cuya área vendible habitacional unifamiliar será de 24,583.125 metros cuadrados, dando un total de 171 lotes habitacionales unifamiliares, y **Estanza Segunda Etapa** cuya área vendible será de 6,613.475 metros cuadrados y 127 viviendas multifamiliares, la cual tendrá uso habitacional multifamiliar, comercial y de servicios por colindar con el Corredor de Alto Impacto Av. Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional), por lo que se sigue cumpliendo con los lineamientos aprobados, según la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo los Lineamientos Generales de Diseño Urbano. Cabe mencionar que el trazo de la vialidad colindante al Arroyo Los Elizondo, quedara como área fuera de aprobación, hasta en tanto se lleven a cabo las evaluaciones, en cuanto a los aspectos ambientales de acuerdo a lo señalado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), y/o en su caso las modificaciones de la Ley, para el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.*

Los cambios de resultantes de esta modificación se indican en el siguiente cuadro:

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

CUADRO DE AREAS				
CONCEPTO	PROYECTO URBANISTICO Y PLANO DE RASANTES AUTORIZADO F-092/2016	MODIFICACION AL PROYECTO URBANISTICO Y PLANO DE RASANTES SOLICITADO		
		TOTAL	PRIMERA ETAPA	SEGUNDA ETAPA
AREA TERRENO TOTAL (POLIGONO A-3)	69,138.73	69,138.73	69,138.73	69,138.73
AREA FUERA DE APROBACION:	452.954	4,742.182	14,501.529	59,379.383
AREA ZONA FEDERAL (CONAGUA):	3,527.501	3,527.501	3,527.501	0.00
AREA NETA A DESARROLLAR:	65,158.275	60,869.047	51,109.7	9,759.347
AREA VIAL:	24,183.834	19,894.606	19,894.606	0.00
AREA URBANIZABLE:	40,974.441	40,974.441	31,215.094	9,759.347
DERECHO DE PASO (DRENAJE PLUVIAL Y AGUA Y DRENAJE):	1,976.314	1,976.314	1,976.314	0.00
AREA MUNICIPAL CEDIDA:	7,801.655	7,801.655	4,655.655	3,146.00
AREA VENDIBLE:	31,196.472	31,196.472	24,583.125	6,613.347
AREA HABITACIONAL UNIFAMILIAR:	24,583.125	24,583.125	24,583.125	0.00
AREA MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS:	6,613.347	6,613.347	0.00	6,613.347
LOTES HABITACIONALES:	171	171	171	0
LOTES MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS:	01	01	0	01
TOTAL DE LOTES:	172	172	171	01
NO. DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	171	171	171	0
NO. DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES:	143	127	0	127
TOTAL DE VIVIENDAS:	314	298	171	127

VII. Que a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: “El interesado podrá solicitar

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos, en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.”

VIII. Que para el presente caso de Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes son aplicables lo dispuesto por los artículos 249 y 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 146 y 149 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establecen los requisitos que se deben cumplir para la presente solicitud, que establecen lo siguiente:

“...Artículo 149. El interesado en modificar un proyecto urbanístico, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico*
- II. Escrito de justificación de la modificación firmando por propietario y/o apoderado (original)*
- III. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple)*
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)*
 - b) Poder Legal (original)**
- V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)*
- VI. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)*
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamiento generales de diseño urbano (copia)*
- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)*
- IX. Plano con la modificación al proyecto urbanístico 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, 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).*
- X. Plano de Rasantes autorizado (copia)*
- XI. Plano con 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 10.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero 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 lotificación propuesta e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados. (6-seis originales)*
- XII. Pago de los derechos correspondientes al trámite...”;*

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

De lo anteriormente expuesto, se colige que es en la etapa del proyecto urbanístico en la que se contempla la distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto, la cual se aprueba de ser congruente a lo indicado en la autorización de Factibilidad de uso de suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano; siendo que el promovente ha presentado cada uno de los requisitos antes señalados, por lo que resulta procedente la dictaminación.

- IX. 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 total 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- X. Que dentro de los autos que integran el expediente administrativo N° **F-071/2014**, obra el Oficio N° **BOO.811.08.02.-458(14)**, de fecha 07-siete de Octubre del 2014-dos mil catorce, que presentó el promovente y del cual se anexa copia al presente, 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 metros que comprende la suma de los vértices del 9 al 13 del plano fechado Octubre de 2014. Así mismo y en relación al escurrimiento que llega al predio por la calle Cañón de los Nogales obra el Oficio N° **B00.811.08.02.-550(14)**, de fecha 08-ocho de Diciembre del 2014-dos mil catorce, y del cual se anexa copia al presente, mediante el cual informó lo siguiente:

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

Al respecto, me 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....”

- XI. Que dentro de los autos que integran el expediente administrativo N° **F-092/2015**, obra la 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 N° **1124/SPMARN-IA/15**, de fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, aportada por el promovente y de la cual se anexa copia al presente, en el cual se autorizó de manera condicionada, en materia de Impacto Ambiental, el proyecto consistente 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.
- XII. Que dentro de los autos que integran el expediente administrativo N° **F-092/2015**, obra 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 N° **139.04.1.-0357(15)**, de fecha 30-treinta de Marzo de 2015-dos mil quince, aportada por el promovente y de la cual se anexa copia, mediante el cual se autorizó 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

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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. Así mismo, obra el Oficio N° 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 N° 139.003.03.085/15 de fecha 26 de Enero de 2015, del cual se anexa copia, 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 evaluará 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 corredor biológico.*
3. *En este mismo acto se hace la siguiente corrección al oficio Resolutivo en comentario, siendo esta la siguiente:*

*Donde dice:
Lineamiento noveno (L9)*

*Deberá decir:
Lineamiento décimo (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...”*

XIII. Que en fecha 12-doce de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto al desmonte y el trazo ya se efectuaron en todas las vialidades internas así como en la sección correspondiente de la calle Cañón de los Nogales, los cortes, nivelaciones y compactaciones de las vialidades interiores ya se realizaron. Las



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018**

manzanas 445, 446, 447, 448, 450, 451, 452, así como una sección de las manzanas 444 y 453 se encuentran en estado natural en breña; las áreas municipales 01, 02 y 03 se encuentran desmontadas, el área municipal 05 se encuentra parcialmente desmontada, las áreas 04 y 05 se encuentran en estado natural en breña; terracerías: todas las vialidades interiores ya se encuentran niveladas y compactadas para recibir la base y nivelar la rasante existente de la Calle Cañón de los Nogales; en la sección correspondiente para la sección vial de la calle Cañón de los Nogales se compactó y se colocó la base para recibir la carpeta asfáltica; Drenaje Sanitario: ya se encuentra instalado el poliducto de la red principal en las vialidades internas, así como las acometidas de los lotes y la construcción parcial de los pozos de visitas, mismos que se encuentran tapados provisionalmente en lo que se inicia la pavimentación para poder nivelarlos al momento; Drenaje Pluvial: el canal pluvial a base de concreto y acero de refuerzo ubicado en el D.D.P.A.Y.D. 04 colindante al área fuera de aprobación -01, con un ancho de 2.00 metros y 4.00 metros en la parte superior y con una longitud actual de 67.00 metros lineales, mismo que está orientado hacia el Arroyo El Calabozo; Agua Potable: se instaló la tubería para la red principal por la calle Cañón de los Nogales, ya se realizó la instalación de la tubería de suministro así como las acometidas en cada lote; Agua Potable: se instaló la tubería para la red principal por la calle Cañón de los Nogales, ya se realizó la instalación de la tubería de suministro así como las acometidas en cada lote; Gas Natural: ya se realizó la instalación de la tubería de la red principal hasta las acometidas de cada lote; Pavimentación: No se ha iniciado la aplicación de la carpeta asfáltica, las vialidades interiores ya se encuentran rellenadas y niveladas para recibir la base y posteriormente el asfalto, en la sección correspondiente para la sección vial de la calle Cañón de los Nogales se compactó y se colocó la base para recibir la carpeta asfáltica; las guarniciones se encuentran habilitadas en los tramos comprendidos de las calles interiores comprendidos en las manzanas 444, 445, 447 y de la calle principal a nivel de las manzanas antes mencionadas, mismas que se aprecian cubiertas por material de relleno; Electrificación: ya se encuentra la tubería en las manzanas 444, 445, 446, 447, 448, 450, 451 y 452. Así como en una parte de la manzana 453. Se aprecian registros por la calle principal a la altura de las manzanas 447, 446 y 445. En la manzana 445 a la altura de la calle principal está habilitado un registro; Se instaló la tubería para el cableado de las luminarias, no se han instalado las bases para las luminarias; no se ha iniciado la etapa de instalación de pasto y reforestación; Nomenclatura y Señalamiento: no se han iniciado la etapa para la instalación de señalamientos viales y nomenclatura; no se ha iniciado la etapa para la instalación de mobiliario urbano y los sistemas de riego; Uso de Suelo del área colindante: Al norte y al poniente con un arroyo, al sur y al oriente con vialidad; Ocupación de los lotes (construcciones existentes): Aún no se han iniciado construcciones, las áreas para lotes habitacionales se encuentran en estado natural en breña; Colindancias del predio: Al norte con el arroyo El Calabozo, al sur con la Carretera Nacional, al oriente con la calle Cañón de los Nogales y al poniente con el Arroyo Los Elizondo; Infraestructura: y cuenta con la tubería para el servicio de drenaje sanitario y pluvial; Sección de Vialidades colindantes al predio: La calle Cañón de los Nogales con una sección vial actual frente al predio de 6.00 metros y 8.00 metros y la Carretera Nacional con una sección de 40.00 metros; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: Se aprecia un pequeño arroyo que cruza por la manzana 452 en sentido de sur-este a nor-oeste; Vegetación: Palmas, bambús, encinos, plantas arbustivas y rastreras, yucas, carrizo, nopales y maleza; Derechos de paso C.F.E., A. y D., Gas Natural, Pluvial,

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

C.N.A., los que se indican en el plano para A. y D. ubicados al poniente de las manzanas 446, 448 y 451 y para pluvial y agua y drenaje ubicado al oriente del área municipal 05 y el que se ubica entre las áreas municipales 05 y 06.

XIV. De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Plano de Rasantes, con oficio N° 3130/16-DIEC-SEDUE, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, 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, 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, emitido por la Secretaria 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 **19,894.606 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.

Se **otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 19,894.606 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.

Cabe mencionar, que cuenta con antecedente de aprobación por la Dirección de Ecología, con número de oficio DIEC-6112/2015 en fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, para este proyecto con una superficie de **24,183.834 metros cuadrados**, adjuntando copia de factura número A7563, expedida por Viveros y Pastos Allende, S. de R.L. de C.V. por la cantidad de **655-seiscientos cincuenta y cinco** árboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.

XV. Que atento a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: *“Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, el Ayuntamiento antes de otorgar licencias relativas a usos de suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, podrá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para tal efecto”*; esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, evaluar y/o analizar el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas dentro del Dictamen N° 030/SDU/15 de fecha 26 de Febrero de 2015, emitido por el Consejo



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, del predio identificado con el número de expediente catastral 37-126-001 con una superficie total de 69,138.73 metros cuadrados, el cual se denominará Estanza; colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera nacional) y a la calle Cañón de los Nogales, al sureste del Fraccionamiento Lagos del Bosque y al noreste del Fraccionamiento Residencial El Encanto, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, N.L.

- XVI.** Que mediante oficio **Nº 028/SDU/16** de fecha 04-cuatro de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: *“...dando seguimiento al predio identificado con el número de expediente catastral 37-126-001,...; hago de su conocimiento que en el oficio núm. 030/SDU/15 de fecha 26 de febrero de 2015, fueron indicadas las medidas de mitigación dictaminadas por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico, por lo que corresponde dar seguimiento y revisión al cumplimiento de éstas a la dependencia a su cargo, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción XIII y su último párrafo y 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...”*
- XVII.** Que atento a lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: *“Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia o autorización respectiva, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil que corresponda, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.”*; esta Secretaría solicitó a la Dirección de Protección Civil del Municipio 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.
- XVIII.** Que mediante oficio **Nº DPC/767/16**, de fecha 20-veinte de Abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: *“...se le informa que personal Técnico Administrativo adscrito a esta dependencia realizó nuevamente una inspección al predio en cuestión en donde no se observaron cambios que Modifiquen la resolución técnica de Riesgos de éste dictamen por lo que se le 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 M2 y expediente catastral 37-126-001.*

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

2. Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Noroeste 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 M2 dando un total de 24,583.125 M2 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 M2.

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...”

- XIX.** Que la presente solicitud para la aprobación de la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes**, es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

Por lo 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 y VII, 159, fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 169, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción I, 197, fracción I, 198, 199, fracciones I al XIV, 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 VII, IX y X, 206, fracciones I al VI, 207, 241, primer párrafo, 242, fracciones IV y V, 243, fracción III y IV, 245, 249, fracciones I al VIII, 251, 255, 269, fracción I, 270, 271, fracciones III, incisos a), b) y c) y IV, 272, fracción I y II, 276, fracciones I, II y III, y demás relativos

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 1, 2, 3, fracciones I y II, 140, 141, fracción I, 142, 145, fracciones I a XIII, 146, fracciones I al VII y 149, fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16, fracción X, 93, 94, fracciones I, V, y XLII, 95 y 98, fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, envía las siguientes consideraciones:

PRIMERO: Por lo expuesto anteriormente, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, estima que se encuentran integradas las constancias y las condicionantes para el corredor biológico y requisitos de los artículos aludidos sobre las etapas de la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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 en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y 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, cumpliendo 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:

CUADRO DE AREAS GENERAL

CONCEPTO	MODIFICACION AL PROYECTO URBANISTICO Y AL PLANO DE RASANTES		
	TOTAL	PRIMERA ETAPA	SEGUNDA ETAPA
AREA TERRENO TOTAL (POLIGONO A-3)	69,138.73	69,138.73	69,138.73
AREA FUERA DE APROBACION:	4,742.182	14,501.529	59,379.383
AREA ZONA FEDERAL (CONAGUA):	3,527.501	3,527.501	0.00
AREA NETA A DESARROLLAR:	60,869.047	51,109.7	9,759.347
AREA VIAL:	19,894.606	19,894.606	0.00
AREA URBANIZABLE:	40,974.441	31,215.094	9,759.347
DERECHO DE PASO (DRENAJE PLUVIAL Y AGUA Y DRENAJE):	1,976.314	1,976.314	0.00

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

AREA MUNICIPAL CEDIDA:	7,801.655	4,655.655	3,146.00
AREA VENDIBLE:	31,196.472	24,583.125	6,613.347
AREA HABITACIONAL UNIFAMILIAR:	24,583.125	24,583.125	0.00
AREA MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS:	6,613.347	0.00	6,613.347
LOTES HABITACIONALES:	171	171	0
LOTES MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS:	01	0	01
TOTAL DE LOTES:	172	171	01
NO. DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	171	171	0
NO. DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES:	127	0	127
TOTAL DE VIVIENDAS:	298	171	127

La anterior distribución de áreas se refleja gráficamente mediante los planos de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes.

SEGUNDO: De conformidad con lo dispuesto por los artículos 249, 251, 255 y 271, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se revisaron los proyectos de Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes presentados por el propio promovente, el cual 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 total 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:

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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 5.7714623 hectáreas, lo que permite un máximo de 190.458 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 0.7134879 hectáreas lo que permite un máximo de 107 viviendas por hectárea; 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 2010-2020.

c) ÁREAS PÚBLICAS:

El proyecto presentado cumple con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201, fracción I y IX y 204, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; más 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

En el presente caso **se requiere un área municipal total de 6,973.131 metros cuadrados**; equivalente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional unifamiliar de 24,583.125 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 4,179.131 metros cuadrados); por ser mayor que calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas unifamiliares (171 viviendas, siendo un área municipal requerida de 3,762.00 metros cuadrados); más el cálculo de 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas multifamiliar (127 viviendas, siendo un área municipal requerida de 2,794.00 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar el 17% del área vendible habitacional multifamiliar, comercial y de servicios de 6,613.347 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 1,124.269 metros cuadrados); **y cede una superficie total en proyecto de 7,801.655 metros cuadrados**. El área municipal cedida para la Primera Etapa será de 4,655.656 metro cuadrados y el área municipal cedida para la Segunda Etapa será de 3,146.00 metros cuadrados (ubicada dentro del A.M.-05). 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:

De acuerdo a oficio **Nº DPTDUV/420/2016**, de fecha 08-ocho de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Visto Bueno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, condicionado a los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

PARA LA MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

1. Previo a la etapa del 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, en caso de que la Autoridad Municipal así lo requiera.
4. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
5. Respecto a la vialidad señalada en la etapa de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales, la cual colinda con el Arroyo Los Elizondo y cuyo trazo es paralelo al mismo, cabe señalar que la superficie donde estaría esa vialidad está quedando fuera de aprobación, por lo que en su momento y cuando así sea requerida por parte de la autoridad municipal, deberá ser cedida y habilitada como una vía pública, conforme a los lineamientos y características que serán emitidos por la autoridad en turno.

PARA LA MODIFICACIÓN AL PLANO DE RASANTES:

1. 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 podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.”

e) ASPECTOS AMBIENTALES:

De acuerdo al oficio **Nº 3129/16-DIEC-SEDUE**, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, 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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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. **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) bajo los oficios con número 139.003.03.0176/15 emitido en fecha 20-veinte de Febrero de 2015-dos mil quince y número 139.04.1.-0357(15) emitido el 30-treinta de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal.**
2. 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.*
3. 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.

ASPECTOS AMBIENTALES:

De acuerdo al oficio **N° 3130/16-DIEC-SEDUE**, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que, 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, 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, emitido por la Secretaria 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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

19,894.606 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.

Por lo anterior se le informa una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercebe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmote 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 Desmote solamente para el **ÁREA VIAL** del proyecto con una superficie de **19,894.606 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. Cuenta con antecedente de aprobación por la Dirección de Ecología, con número de oficio DIEC-6112/2015 en fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, para este proyecto con una superficie de **24,183.834 metros cuadrados**, adjuntando copia de factura número A7563, expedida por Viveros y Pastos Allende, S. de R.L. de C.V. por la cantidad de **655-seiscientos cincuenta y cinco** árboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
4. La superficie de este proyecto es de **19,894.606 metros cuadrados** y debería reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de **538-quinientos treinta y ocho** árboles encinos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
5. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por **4,289.228 metros cuadrados**, para futuros Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

6. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
7. El material de desplante deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
12. 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.
13. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
14. 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.
15. 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.
16. 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.

DRENAJE PLUVIAL:

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPTDU/H138/2016**, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis; los cambios al proyecto presentados, no vendrá a modificar la situación pluvial anteriormente presentada, sin embargo, deberá respetar las obras presentadas en cuanto a drenaje pluvial se refiere. Por lo anterior, con base en las obligaciones y lineamientos antes mencionados (CONAGUA y SADM I.P.D.), se otorga una resolución Factible por parte de esta Área. El plano presentado correspondiente a la Etapa Modificación al Proyecto Urbanístico y Rasantes



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018**

presenta todas las obras correspondientes al proyecto y que fueron autorizadas en la Etapa de Lineamientos Urbanísticos y Rasantes; condicionado a los siguientes Lineamientos:

Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las indicadas en el Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.

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 en el estudio hidrológico presentado por el propio promovente, condicionado a los siguientes lineamientos:

- Delimitar los escurrimientos con las normas de CONAGUA.
- Realizar la limpieza y desazolves de las salidas pluviales existentes.
- 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.
- Realizar la construcción del canal propuesto, diseñado para un periodo de retorno de 50 años y con el total del caudal.
- Realizar la construcción de muros de contención perimetrales al fondo del predio para proteger el área urbanizada.

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 la 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.

Deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el oficio 030/SDU/15 de la secretaria de Desarrollo Sustentable, Gobierno del Estado de Nuevo León:

- 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 el margen derecha del arroyo Los Elizondo y por el margen izquierdo del arroyo El Calabozo.
- Las indicadas en el estudio Hidrológico por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, cédula profesional No. 3138876.
- 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.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018**

- Deberá 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.

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

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

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 estipulado en el artículo 205 apartado VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.

Deberá garantizar que no habrá afectaciones en los fraccionamientos aguas abajo por concepto de excedentes de agua o arrastre de material edafológico, haciendo énfasis en que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en los artículos 142, fracción III y 205, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales. Así como construir cualquier represa. El causante debe de responder por los daños y



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

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.

Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran, tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas, esto conforme a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Deberá garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas.

f) ASPECTOS GEOLÓGICOS:

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPTDU/G144/2016**, de fecha 10-diez de Agosto de 2016-dos mil dieciséis; el cual considera el presente dictamen Factible en virtud de la revisión del plano presentado y antecedentes, se desglosan los siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Siguen vigentes las observaciones, lineamientos y obligaciones descritas en el Oficio No. DT/G289/2015, con fecha del 21 de Septiembre de 2015.

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizarán los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- Para la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio de Pavimentos 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 adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa de 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

g) 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.

h) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

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

TERCERO: Las autorizaciones de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, están condicionadas a que el solicitante, en este caso, la persona moral denominada CARZA, S.A.P.I. de C.V., realice el pago de los derechos por servicios prestados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

CUARTO: La Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes presentados por el propio promovente, cumplen con los lineamientos generales de diseño urbano, el 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, el número de lotes y superficie de cada lote, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación de uso de suelo, derechos de paso, la distribución de áreas o cuadro de áreas las áreas del proyecto, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc., así como al 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, escurrimientos con registro del polígono, proyecto geométrico de la vialidad, secciones de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles.

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

CONCLUSIONES

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio sobre los proyectos presentados 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 VIII, 251 y 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 145, fracciones I al XIII, 146, fracciones I al VII y 149, fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás disposiciones relativas; se expide el presente Dictamen conforme a lo siguiente:

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, resulta procedente y se propone se autorice a la persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. de C.V. la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, del predio con superficie total solicitada de 69,138.73 metros cuadrados, identificado bajo el número de 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 predio identificado con expediente catastral 37-126-001, que la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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. **La presente no lo exime al promovente de cumplir con las autorizaciones o permisos de entidades gubernativas.**

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*

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

públicos.”

Se hace del conocimiento del interesado que podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas**, de conformidad con lo establecido en el artículo 255, primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La persona moral denominada CARZA, S.A. P.I. DE C.V., en su carácter de 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.

De acuerdo al artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

De acuerdo al artículo 276, fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: *“I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de*

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción; b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y; c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones”. Fracción III: “En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley”.

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.

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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.

VI. En el mes de marzo del año en curso, los integrantes de esta Comisión sostuvieron reuniones informativas de trabajo con personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y representantes del Fraccionamiento el cual se denominará ESTANZA, además de acudir a una reunión como invitados vecinos del lugar y;

Por lo anterior y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos los 36, fracciones III y V, 37, fracción III, incisos b) y e), 38, 40, fracción VI y 42 de, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León

SEGUNDO. Que el artículo 115, fracción V, inciso d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

TERCERO. Que según lo establece el artículo 132, fracción II, inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano 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.

CUARTO. Que el artículo 243, fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que la modificación del proyecto urbanístico y el plano de rasantes son etapas para el fraccionamiento y la urbanización del suelo.

QUINTO. Que según el artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, así como el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias.

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

SEXTO. Que el interesado presentó en una única instancia, la solicitud de la modificación al proyecto urbanístico y al plano de rasantes, de conformidad con lo establecido por el artículo 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO. Que según dispone el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el interesado en modificar un proyecto urbanístico, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico.
- II. Escrito de justificación de la modificación firmado por propietario y/o apoderado (original).
- III. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica: a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple) b) Poder Legal (original)
- V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- VI. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).
- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia).
- IX. Plano con la modificación al proyecto urbanístico 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, 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).
- X. Plano de Rasantes autorizado (copia)
- XI. Plano con 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).
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

OCTAVO. Que conforme al oficio **Nº DPC/767/16**, de fecha 20-veinte de Abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: *“...se le informa que personal Técnico Administrativo adscrito a esta dependencia realizó nuevamente una inspección al predio en cuestión en donde no se observaron cambios que Modifiquen la resolución técnica de Riesgos de éste dictamen por lo que se le informa lo siguiente:*

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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 M2 y expediente catastral 37-126-001.*
2. *Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Noroeste 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 mas 1 predio para área comercial, multifamiliar y servicios.*
4. *Los lotes tipo tendrán una superficie de 128.00 y 144.00 M2 dando un total de 24,583.125 M2 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 M2.*

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...”

NOVENO. Que la presente solicitud para la aprobación de la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes**, es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

DÉCIMO. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 249, 251, 255 y 271, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se revisaron los proyectos de Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes presentados por el propio promovente, el cual cumple 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 total 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

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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 5.7714623 hectáreas, lo que permite un máximo de 190.458 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 0.7134879 hectáreas lo que permite un máximo de 107 viviendas por hectárea; 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 2010-2020.

c) ÁREAS PÚBLICAS:

El proyecto presentado cumple con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201, fracción I y IX y 204, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; más 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 de la Modificación al Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al artículo 202, fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *“No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.”*

En el presente caso **se requiere un área municipal total de 6,973.131 metros cuadrados;** equivalente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional unifamiliar de 24,583.125 metros



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

cuadrados (siendo un área municipal requerida de 4,179.131 metros cuadrados); por ser mayor que calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas unifamiliares (171 viviendas, siendo un área municipal requerida de 3,762.00 metros cuadrados); más el cálculo de 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas multifamiliar (127 viviendas, siendo un área municipal requerida de 2,794.00 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar el 17% del área vendible habitacional multifamiliar, comercial y de servicios de 6,613.347 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 1,124.269 metros cuadrados); **y cede una superficie total en proyecto de 7,801.655 metros cuadrados.** El área municipal cedida para la Primera Etapa será de 4,655.656 metro cuadrados y el área municipal cedida para la Segunda Etapa será de 3,146.00 metros cuadrados (ubicada dentro del A.M.-05). 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:

De acuerdo a oficio **Nº DPTDU/V/420/2016**, de fecha 08-ocho de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Visto Bueno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, condicionado a los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

PARA LA MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO:

1. Previo a la etapa del 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, en caso de que la Autoridad Municipal así lo requiera.
4. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

5. Respecto a la vialidad señalada en la etapa de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales, la cual colinda con el Arroyo Los Elizondo y cuyo trazo es paralelo al mismo, cabe señalar que la superficie donde estaría esa vialidad está quedando fuera de aprobación, por lo que en su momento y cuando así sea requerida por parte de la autoridad municipal, deberá ser cedida y habilitada como una vía pública, conforme a los lineamientos y características que serán emitidos por la autoridad en turno.

PARA LA MODIFICACIÓN AL PLANO DE RASANTES:

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

e) ASPECTOS AMBIENTALES:

De acuerdo al oficio **Nº 3129/16-DIEC-SEDUE**, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, 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. **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) bajo los oficios con número 139.003.03.0176/15 emitido en fecha 20-veinte de Febrero de 2015-dos mil quince y número 139.04.1.-0357(15) emitido el 30-treinta de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal.**
2. 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-quinque metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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.”

3. 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.

ASPECTOS AMBIENTALES:

De acuerdo al oficio **N° 3130/16-DIEC-SEDUE**, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que, 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, 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, emitido por la Secretaria 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 **19,894.606 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, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmote 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 Desmote solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 19,894.606 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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

(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. Cuenta con antecedente de aprobación por la Dirección de Ecología, con número de oficio DIEC-6112/2015 en fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, para este proyecto con una superficie de **24,183.834 metros cuadrados**, adjuntando copia de factura número A7563, expedida por Viveros y Pastos Allende, S. de R.L. de C.V. por la cantidad de **655-seiscientos cincuenta y cinco** árboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
4. La superficie de este proyecto es de **19,894.606 metros cuadrados** y debería reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de **538-quinientos treinta y ocho** árboles encinos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
5. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por **4,289.228 metros cuadrados**, para futuros Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.
6. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
7. El material de desplante deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
12. 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

13. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
14. 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.
15. 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.
16. 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.

DRENAJE PLUVIAL:

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio **Nº DPTDU/H138/2016**, de fecha 11-once de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, los cambios al proyecto presentados, no vendrá a modificar la situación pluvial anteriormente presentada, sin embargo, deberá respetar las obras presentadas en cuanto a drenaje pluvial se refiere. Por lo anterior, con base en las obligaciones y lineamientos antes mencionados (CONAGUA y SADM I.P.D.), se otorga una resolución Factible por parte de esta Área. El plano presentado correspondiente a la Etapa Modificación al Proyecto Urbanístico y Rasantes presenta todas las obras correspondientes al proyecto y que fueron autorizadas en la Etapa de Lineamientos Urbanísticos y Rasantes, condicionado a los siguientes Lineamientos:

Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las indicadas en el Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaria; 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 en el estudio hidrológico presentado por el propio promovente, condicionado a los siguientes lineamientos:

- Delimitar los escurrimientos con las normas de CONAGUA.
- Realizar la limpieza y desazolves de las salidas pluviales existentes.
- 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.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018**

- Realizar la construcción del canal propuesto, diseñado para un periodo de retorno de 50 años y con el total del caudal.
- Realizar la construcción de muros de contención perimetrales al fondo del predio para proteger el área urbanizada.

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 la 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.

Deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el oficio 030/SDU/15 de la secretaria de Desarrollo Sustentable, Gobierno del Estado de Nuevo León:

- 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.
- Las indicadas en el estudio Hidrológico por Indico, Monterrey, S.A. de C.V., en fecha enero del 2015, firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, cédula profesional No. 3138876.
- 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.
- Deberá 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.

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. 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- Protección exterior de los muros con arroyo hasta un metro, con siembra de pasto en 610 mts. de longitud.

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 estipulado en el artículo 205, apartado VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.

Deberá garantizar que no habrá afectaciones en los fraccionamientos aguas abajo por concepto de excedentes de agua o arrastre de material edafológico, haciendo énfasis en que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en los artículos 142, fracción III y 205, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales. Así como construir cualquier represa. El causante debe de responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

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.

Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran, tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas, esto conforme a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Deberá garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas.

f) ASPECTOS GEOLÓGICOS:

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPTDU/G144/2016**, de fecha 10-diez de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, el cual considera el presente dictamen Factible en virtud de la revisión del plano presentado y antecedentes, se desglosan los siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Siguen vigentes las observaciones, lineamientos y obligaciones descritas en el Oficio No. DT/G289/2015, con fecha del 21 de Septiembre de 2015.

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizarán los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- Para la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio de Pavimentos 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 adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa de 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.

g) 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.

h) 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

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del artículo 147, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- b) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el artículo 147, fracción XI, inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, resulta conducente someter a consideración de este órgano colegiado municipal la aprobación de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. Se aprueba la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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, respecto del predio colindante en su cruce con las calles Avenida Eugenio Garza Sada (Carretera Nacional) y 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, conforme a los Considerandos Noveno y Décimo del presente Dictamen.

SEGUNDO. Esta aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, está condicionada a que el solicitante realice los pagos de los derechos correspondientes.

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

CUARTO. Difúndanse los presentes acuerdos en *la Gaceta Municipal* y en la Página Oficial de Internet www.monterrey.gob.mx

MONTERREY, NUEVO LEÓN A 23 DE MAYO DE 2017.

**ASÍ LO ACUERDAN Y LO FIRMAN LOS INTEGRANTES
DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA**

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018**

**SÍNDICA SEGUNDA ELISA ESTRADA TREVIÑO
COORDINADORA
RÚBRICA**

**REGIDORA MIROSLAVA SALINAS GARZA
INTEGRANTE
RÚBRICA**

**REGIDOR HORACIO JONATAN TIJERINA HERNÁNDEZ
INTEGRANTE
RÚBRICA EN ABSTENCIÓN**

**SÍNDICO PRIMERO ROQUE YÁÑEZ RAMOS
INTEGRANTE
RÚBRICA**

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018**

**REGIDORA MARÍA DE LA LUZ ESTRADA GARCÍA
INTEGRANTE
SIN RÚBRICA**

Dictamen respecto a la aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano 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.