



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, incisos b) y 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 **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata, el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL, predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León**, por lo cual se elaboró el presente Dictamen, mismo que tiene como base los siguientes:

### A N T E C E D E N T E S

I. En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey consta el expediente administrativo número F-116/2014, formado con motivo de la solicitud de fecha 19-diecinove de Diciembre del 2014-dos mil catorce y al escrito de fecha 10-diez de Junio de 2016-dos mil dieciséis, presentados por el **C. Lic. León Dachner Cirano**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.**, lo cual se acredita mediante Escritura Publica N° 12,141-doce mil ciento cuarenta y uno, de fecha 13-trece de Abril del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular N° 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito en el estado de Nuevo León, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, en el Folio Mercantil Electrónico No. 103012\*1 de fecha 02-dos de mayo del 2007-dos mil siete, mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **KIARA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie solicitada de **10,100.76 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-085**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica 56,950-cincuenta y seis mil novecientos cincuenta, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González Notario Público Titular N° 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el 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 10084, Volumen: 288, Libro: 404, Sección Propiedad, de fecha 03-tres de Diciembre del 2014-dos mil catorce; así mismo el promovente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo N° 230,530-doscientos treinta mil

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

quinientos treinta, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 29-veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 10,100.76 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1119, volumen 113, Libro 23, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2015-dos mil quince, predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

II. Con respecto al expediente mencionado en el Antecedente I, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, remitió mediante oficio 2927/SEDUE/2016 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, la siguiente opinión técnica:

**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 foliado, referente a la solicitud de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, solicitada ante esta Autoridad el día 19-diecinueve de Diciembre del 2014-dos mil catorce, bajo el número de expediente administrativo **F-116/2014**, colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, 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-116/2014**, formado con motivo de la solicitud de fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2014-dos mil catorce y al escrito de fecha 10-diez de Junio de 2016-dos mil dieciséis, presentados por el **C. Lic. León Dachner Cirano**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.**, lo cual se acredita mediante Escritura Publica N° 12,141-doce mil ciento cuarenta y uno, de fecha 13-trece de Abril del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular N° 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito en el estado de Nuevo León, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, en el Folio Mercantil Electrónico No. 103012\*1 de fecha 02-dos de mayo del 2007-dos mil siete, mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **KIARA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie solicitada de **10,100.76 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-085**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica 56,950-cincuenta y seis mil novecientos

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

cincuenta, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González Notario Público Titular N° 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el 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 10084, Volumen: 288, Libro: 404, Sección Propiedad, de fecha 03-tres de Diciembre del 2014-dos mil catorce; así mismo el promovente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo N° 230,530-doscientos treinta mil quinientos treinta, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 29-veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 10,100.76 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1119, volumen 113, Libro 23, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2015-dos mil quince, predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

### CONSIDERANDO

- I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número 51-015-085, con superficie total solicitada de 10,100.76 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 el uso habitacional unifamiliar se estima permitido; así mismo el predio colinda con el Corredor Biológico (Arroyo El Calabozo, antes Río La Silla); conformado de la siguiente manera:
- Área de la demarcación federal (C.N.A.).- Esta franja es la rivera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según señale la dependencia competente.
  - Área de preservación ecológica.- Posterior al área de demarcación federal, se deberá delimitar una franja de terreno, que comprenderá a la superficie con vegetación riparia.

Así mismo, deberá considerar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del Plan en comento:

- Una vez determinados técnica y jurídicamente, los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural, por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
- No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local, para evitar que cualquier especie introducida pueda transmitir enfermedades a las especies nativas.
- En las zonas de tránsito natural de fauna, se incorporarán en sus construcciones pasos suficientes entre las colindancias para permitir el paso a las aves y fauna nativa.
- Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- e) Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale el estudio de impacto ambiental específico.
- f) Los corredores biológicos que han sido impactados, se deberán reforestar, según lo señalado por el estudio de impacto ambiental o en su caso por lo que determine la autoridad competente.
- g) Las construcciones ubicadas dentro de la franja señalada como corredores biológicos y en los predios colindantes, deberán contar con elementos que permitan el paso de la fauna silvestre.
- h) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (específico), las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: *"En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"*; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, es una Densidad **D5** donde se permite desarrollar un máximo de 42 unidades de vivienda por hectárea.

- II. Que la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V., acredita su constitución, existencia y subsistencia, según consta en las siguientes documentales públicas, mismas que aporta en copia simple:
  - Escritura Pública 12,141-doce mil ciento cuarenta y uno, de fecha 13-trece de Abril del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular N° 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativo a la constitución de Inmobiliaria Pikud, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrito en el Folio Mercantil Electrónico No. 103012\*1 de fecha 02-dos de Mayo del 2007-dos mil siete.
  - Escritura Pública 12,638-doce mil seiscientos treinta ocho, de fecha 03-tres de Septiembre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular N° 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la modificación de la denominación de la sociedad, de Inmobiliaria Pikud, S.A. de C.V. al de GRUPO PIKUD, S.A. de C.V., inscrito en el Folio Mercantil Electrónico con No. 103012\*1 de fecha 18-dieciocho de septiembre del 2007-dos mil siete.
- III. Que el promovente acompaña el Certificado de Libertad de Gravámenes emitido por el Tercer Registrador Público de la Propiedad, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 20-veinte de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, respecto del predio con superficie de 10,100.76 metros cuadrados, que se expide a favor de "GRUPO PIKUD, S.A. de C.V."
- IV. Que el promovente presentó solicitud de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Generales de Diseño Urbano para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, acompañando copia de la identificación oficial del apoderado legal y gestor del trámite, así como fotografías del predio y copia del comprobante de pago de impuesto predial con fecha 01-uno de Marzo de 2016-dos mil dieciséis.

- V. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como plano topográfico con las pendientes promedio del predio por rangos, firmados por el Apoderado Legal, el C. Lic. León Dachner Cirano, y el perito responsable, Arq. Salvador Vargas Saldaña, Cedula Profesional N° 5525500, en donde se determina que el predio se encuentra en una zona en donde predomina el rango de pendiente del terreno natural menor del 0 al 15%.
- VI. Que el promovente presentó las Factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.:

- Oficio N° **SADM-DG-0399-16**, de fecha 12-doce de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 37 unidades, con superficie de 11,095.00 metros cuadrados, ubicado en Cañón de los Nogales en Jardines de la Estanzuela, municipio de Monterrey, indicando como superficie máxima 11,095.00 metros cuadrados y cota máxima de suministro 587.00 m.s.n.m., indicándole las siguientes obligaciones de obras de infraestructura al solicitante:

**OBLIGACIONES DE OBRA DE INFRAESTRUCTURA:**

**AGUA POTABLE:**

- a. Existe infraestructura

**DRENAJE SANITARIO:**

- a. Existe infraestructura
- b. Únicamente el área que drene por gravedad a las redes existentes en la calle Cañón de las Vigas.

**REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:**

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
- b. Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.

**OBSERVACIONES:**

- a. La capacidad de suministro no prejuzga ni autoriza el uso de suelo de la zona sometida al estudio.
- b. Este informe de lineamientos no genera derechos a los propietarios ni poseedores de los predios respectivos, ni obligaciones a esta Institución.

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- c. Se proporcionará un servicio restringido conforme a las condiciones de las fuentes de abastecimiento.
  - d. Las obras de infraestructura deberán ser instaladas preferentemente en calles ó avenidas, en caso de que se instalen en terrenos privados se deberán constituir un derecho de paso, estando la tramitación a cargo del fraccionador y escriturando el terreno a S.A.D.M.
  - e. Los proyectos de urbanización y vivienda deberán incluir la solución para el desalojo de agua pluvial, sin que ésta sea incorporada a la red de drenaje sanitario.
  - f. No se deberá de instalar tuberías de agua potable y drenaje sanitario sobre terrenos de relleno, y para el caso de drenaje sanitario las profundidades no deberán exceder de 3.50 metros.
  - g. Las pendientes de las vialidades no deberán de exceder el 18%.
  - h. En caso de existir redes de agua potable y/o drenaje sanitario alojadas en el predio, el solicitante deberá de respetar el derecho de paso de las mismas con los anchos que S.A.D.M. tiene especificado según el diámetro.
- Oficio N° **SADM-ING-0394-15**, de fecha 13-trece de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey en cuanto a la factibilidad de drenaje pluvial, de un predio habitacional con número aproximado de lotes o viviendas, previstas de 37 unidades, con una superficie de 11,095.605 metros cuadrados, ubicado en el Cañón de los Nogales en Jardines de la Estanzuela en el Municipio de Monterrey, Nuevo León mediante el cual autoriza la factibilidad con la construcción de las obras siguientes:
    - Construir 285 metros de muros de contención de 2-dos metros de altura para protección y contener el relleno.
    - Rellenar el predio de 1.1 hectáreas con plataforma que drene hacia el cauce del Arroyo con un espesor de hasta 1.7 metros.
    - Proteger contra la socavación, colocando 285 metros de gaviones en su colindancia con el Arroyo y en los sitios más apropiados, desplantados en el cauce del Arroyo.

**VII.** Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, mediante oficio N° **DIE-212/2016**, de fecha 25-veinticinco de Mayo de 2016-dos mil dieciséis; dentro del cual se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado Kiara Residencial, ubicado en Cañón de los Nogales en el Municipio de Monterrey, N.L. con una superficie de 10,100.76 m<sup>2</sup>, el cual se destinará para Fraccionamiento o Unidad Habitacional; en base a lo que establece la Ley del Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, señala que las obras necesarias para suministrarle el servicio, serán a su cargo.

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

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- Oficio N° **AET/0886/2015**, de fecha 20-veinte de Abril de 2015-dos mil quince, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Publico de Nuevo León, en relación a la solicitud de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el desarrollo habitacional denominado “Kiara Residencial” en el que se tienen proyectados un total de 37 lotes para vivienda unifamiliar, en el que se indican los siguientes resultados:

El terreno en análisis se encuentra ubicado en colindancia al norte con el Rio la Silla, al norponiente y al suroriente se encuentra delimitado con propiedad privada, colindando al sur con la calle Cañón de los Nogales, la cual se encuentra sin pavimentar en un tramo de 450 m. desde la esquina sur poniente del predio hasta la calle Privada Riveras del Fraccionamiento Riveras, al norponiente del predio en estudio.

Actualmente el servicio de transporte urbano más cercano se brinda por la Carretera Nacional al sur del predio y por la Av. La Estanzuela al suroriente del mismo y en base a la geometría del fraccionamiento en proyecto, la distancia entre el lote habitacional más lejano hasta el punto donde actualmente se ofrece el servicio de transporte público urbano estaría a 600 m hasta la Av. La Estanzuela y a 950 m. hasta la Carretera Nacional utilizando la vialidad Cañón de los Nogales, la distancia de cobertura determinada por esta agencia como aceptable es de 500 mts., por lo cual no se tendría cobertura total para los habitantes del proyecto en estudio.

Sin embargo de acuerdo al Plan de Vialidades contenido en el Plan de Desarrollo Urbano para el Municipio de Monterrey 2010-2020 (SIC), la calle Cañón de los Nogales es una vialidad subcolectora, por la cual, una vez pavimentada podría ser incorporada a la red de servicio de transporte urbano y planear dichos servicios en el sector en el corto o mediano plazo.

Por consiguiente, la Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura vial existente que da entrada y salida al predio y la cobertura de los servicios en la zona de influencia del mismo, **la factibilidad de acceso a los servicios de transporte público para el desarrollo habitacional “Kiara Residencial” estaría supeditada a que se cumpla con los siguientes lineamientos:**

1. Pavimentar la calle Cañón de los Nogales en el tramo que carece de esta infraestructura vial desde el limite suroriente del predio hasta la calle Privada Riveras.
2. Reservar el espacio para instalar (1) un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), en el punto definido por la Agencia Estatal de Transporte sobre la calle Cañón de los Nogales, en el sentido de oriente a poniente, en la acera norte, 15m. después del acceso al fraccionamiento a desarrollar.
3. Reservar el espacio para equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0m. x 1.8 m, en la parada referida en el punto anterior, dejando libre el área para la circulación peatonal.

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

4. En los planos que se presenten en todos los tramites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe a sus clientes de **“Vialidad considerada para circulación de transporte público”** sobre la calle Cañón de los Nogales, otra más que establezca **“Parada de transporte público y su equipamiento”** en los lugares destinados para este fin y descrito en el **Punto 2**.
5. La vialidad que se contemple para la circulación de unidades de transporte urbano, deberá contar con una estructura del pavimento adecuada, de acuerdo a la Legislación en materia de pavimentos vigente en el Estado de Nuevo León, para evitar problemas futuros en la superficie de rodamiento y con ello el rechazo de los vecinos a estos servicios.
6. También deberán contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule la normativa vigente, que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta la parada de dicho servicio.
7. Los compradores de los lotes habitacionales colindantes con la vialidad actual y considerada para la circulación de transporte urbano **deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 2 y 4** para evitar inconformidades posteriores de estos por apropiación equivocada del espacio y vía pública.

- Que con respecto al Oficio N° **AET/0886/2015**, el promovente anexa escrito dirigido a la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León, manifestando lo siguiente: *“... Por medio de la presente y en atención a la respuesta recibida para el Fraccionamiento Kiara Residencial, le solicito la reconsideración de los lineamientos planteados en el oficio No. AET/08862015.*

*Como parte de la respuesta recibida, se están solicitando a Grupo Pikud que pavimente prácticamente la totalidad de la calle Cañón de los Nogales desde Residencial Encino Real hasta la calle Privada Riveras. No dudamos de la importancia que conlleva poder disponer de este tramo para cerrar el circuito del transporte público, pero este deberá ser un compromiso de todos los colindantes no solo de Grupo Pikud.*

*Nuestro compromiso como desarrollador, siempre va de la mano con el bienestar de la sociedad así como de la empresa, razón por la cual solicito de la manera más cordial acepten la siguiente propuesta:*

- *Grupo Pikud hará el tramo de vialidad que corresponde a su totalidad del frente de nuestro predio (mitad de calle por total de longitud de frente correspondiente comenzando desde el límite con Residencial Encino Real) haciendo una rotonda donde termina nuestro frente con el fin de que el transporte pueda retornar si así lo requiere.*

*En la actualidad el transporte urbano llega a 30 metros de acceso a nuestro fraccionamiento.*

*En las pláticas que se han tenido con la Secretaria de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey han reafirmado la necesidad de llevar a cabo la vialidad del Cañón de los Nogales con un compromiso de todos los colindantes de la misma....”*

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- Oficio N° **AET/01651/2015**, de fecha 22-veintidós de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, informando lo siguiente "...con fecha del 01 de Junio del presente, se recibió en esta Agencia Estatal del Transporte su solicitud de reconsiderar los lineamientos planteados en el oficio AET/0886/2015 donde se emite un dictamen de factibilidad solicitado para el desarrollo habitacional que se plantea construir en el terreno identificado con el número de expediente catastral 51-015-085 en el Municipio de Monterrey bajo el nombre de "Kiara Residencial", y como parte del dictamen se condiciona entre otros aspectos la pavimentación de la Calle Cañón de los Nogales en el tramo que carece de esta infraestructura vial desde el límite suroriente del predio hasta la calle Privadas Riveras; al respecto le informo lo siguiente:

*En el análisis de factibilidad del servicio de transporte para ese fraccionamiento en proyecto, se consideró complementar la pavimentación de la vialidad ya mencionada, y en efecto, sobre una longitud mayor a la del frente del predio en dictamen, sin embargo esto se da con base a las características contempladas en el Plan de Vialidades contenido en el Plan de Desarrollo Urbano para el Municipio de Monterrey 2010-2020 (SIC) para la calle Cañón de los Nogales, lo cual redundará en una adecuada cobertura de las rutas de transporte urbano que dan servicio en la zona que se ven favorecidas con la inclusión de nuevos tramos de conexión de vialidades en la red existente, y todo ello en aporte a lograr la factibilidad para los servicios.*

*Por otra parte en sus argumentos usted infiere que para su propuesta la responsabilidad que les tocaría sería pavimentar lo correspondiente al frente del predio en análisis pero solo la mitad de la sección de la calle, construyendo un rotonda al final del frente del predio con la finalidad de que las unidades de transporte urbano puedan retornar y no pasar a la parte del tramo de la calle sin pavimento. También nos comenta que han tenido pláticas con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey sobre la necesidad de llevar a cabo la vialidad Cañón de los Nogales con el compromiso de todos los colindantes de la misma.*

*De modo que considerando la propuesta que plantea, además de lo referido respecto al interés de las autoridades municipales a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano sobre considerar la totalidad de la pavimentación, comprometiendo a todos los colindantes de dicha vía, de los cuales aún no tenemos petición y por tanto se entiende que dicha intención no irá a la par, al menos en tiempo de las necesidades de su desarrollo, esta Agencia ha determinado que la propuesta planteada por usted para resolver la accesibilidad de los servicios hasta los límites de su desarrollo de forma inmediata resulta aceptable por el momento, dadas las opciones de vialidad y servicio presentes en la zona y las circunstancias que prevalecen respecto del resto de los responsables vecinos de la Calle Cañón de los Nogales y determina la factibilidad de la misma condicionándola solamente a cumplir con el requisito de entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, el diseño geométrico para la construcción del retorno, considerando en dicho diseño, las características de dimensiones de los autobuses, radio de giro y las limitantes de operación de estos vehículos, con la finalidad de que dicha Dependencia lo revise, autorice y canalice a la instancia que considere la supervisión del cumplimiento de las especificaciones*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

durante la construcción, pues resultará relevante para fines no solo de accesibilidad sino también de seguridad vial.

Con la autorización del diseño y la supervisión de la construcción del retorno, referido en el párrafo anterior por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, quedaría liberado el punto No. 1 del dictamen emitido con número AET/0886/2015; sin embargo, dejamos a las autoridades municipales la vigilancia y el cumplimiento para que en plazo que ellos estimen se complemente la pavimentación de la calle Cañón de los Nogales, con la única finalidad de mejorar la red vial en beneficio de todos los flujos de circulación incluidos los servicios de transporte de la zona....” (el subrayado es nuestro).

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

- Estudio Hidrológico de fecha Octubre del 2014-dos mil catorce, elaborado por GeyCo, S.A. de C.V., (Geohidrología, Hidrología, hidráulica, Calculo Estructural y Apoyo Topográfico) signado por el Ing. Manuel Jezzini González, Cedula Profesional 518012.
- Proyecto Hidrológico, hidráulico, riesgos y protección, de fecha 15 de Mayo del 2015-dos mil quince, elaborado por Consultoría AQUA, S.A. de C.V., signado por el Ing. Álvaro L. Vita Garza, Cedula Profesional 1942570.
- Estudio Geológico de fecha Junio del 2015-dos mil quince, elaborado por GeoSurvey, Servicios de Geología y Topografía, S.A. de C.V., signado por la Ing. Claudia María Tovar de la Vega, Cedula Profesional 1293014.
- Estudio Geofísico de fecha Junio del 2015-dos mil quince, elaborado por GeoSurvey, Servicios de Geología y Topografía, S.A. de C.V., signado por la Ing. Claudia María Tovar de la Vega, Cedula Profesional 1293014.

**X.** 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, trazo, cortes y nivelaciones, aún no se han iniciado los trabajos, el predio se encuentra en estado natural, dentro del predio se aprecia una pequeña vivienda, una caballeriza y un gallinero, mismos ubicados en el límite de propiedad sobre la calle Cañón de los Nogales y casi al centro del predio hay un corral; en cuanto a las terracerías: aún no se han iniciado los trabajos del predio, frente al mismo, la calle se encuentra en terracería natural; las demás obras de urbanización aún no se han iniciado los trabajos; Uso de Suelo del Área Colindante: al norte con arroyo, al sur con vialidad, al oriente habitacional y al poniente con terrenos sin uso. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): Aun no existe ocupación, solo las construcciones existentes. Colindancias del Predio: Al norte con arroyo El Calabozo, al sur con la calle Cañón de los Nogales, al oriente con el fraccionamiento Encino Real y al poniente con terreno sin uso actual. Infraestructura: Aun no existe infraestructura dentro del predio, por la calle Cañón de los Nogales se observan postes telefónicos y de luz, así como alcantarillas. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Calle Cañón de los Nogales con una sección actual de 8.00 metros; Ecurrimientos Naturales y/o

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Arroyos: no hay. Vegetación: Palmas, mezquites. Plantas arbustivas y maleza. Derechos de Paso C.F.E., AyD, Gas, Pluvial, C.N.A.: no se observan.

- XI.** Que atento a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: “*Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, el Ayuntamiento antes de otorgar licencias relativas a usos de suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, podrá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para tal efecto*”; esta Secretaría 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, la clasificación de la zona en la que se encuentra el predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-085, con una superficie de 10,100.76 metros cuadrados, predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N.L.; y en su caso, el dictamen de las medidas de mitigación.
- XII.** Que mediante oficio **Nº 032/SDU/15** de fecha 26-veintiseis de Febrero de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: “.....*hago de su conocimiento que el día 17-diecisiete de febrero del año 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Primera Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 01/2015 y en la cual se aprobó el siguiente dictamen:* (el subrayado es nuestro)

**Información General del Proyecto:**

**Expediente administrativo:** 01/SDU-CTGH/15

**Nombre del Proyecto:** Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata.

**Ubicación:** predio con número de expediente catastral 51-015-085, ubicado colindante a la calle Cañón de los Nogales, en la Estanzuela, Delegación Huajuco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Problemática:** El predio donde se pretende desarrollar el proyecto colinda con el arroyo el Calabozo y de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, dicho inmueble presenta zonas con planicies de inundación a 10 y 25 años en más del 50% de su superficie así como zonas de encharcamiento con peligro muy alto.

*Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 01/SDU-CTGH/15 relativo al proyecto en mención, el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acuerda que el presente asunto deberá contar con los estudios técnicos especializados para analizar las medidas de mitigación propuestas en ellos, a fin de que el Consejo esté en posibilidad de estudiar a detalle el caso y poder emitir sus observaciones y en su caso proponer medidas de mitigación dada la característica del predio:*

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

1.- Que el particular, a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142, fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración, por lo que el estudio hidrológico presentado deberá contener el plano de obras a realizar para mitigar la problemática observada en el predio...”

- XIII. Que mediante oficio N° 064/SDU/15 de fecha 06-seis de Mayo de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: “.....hago de su conocimiento que el día 26-veintiseis de marzo del año 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la segunda Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 02/2015 y en la cual se aprobó el siguiente dictamen: (el subrayado es nuestro)

**Información General del Proyecto:**

**Expediente administrativo:** 01/SDU-CTGH/15

**Nombre del Proyecto:** Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata.

**Ubicación:** predio con número de expediente catastral 51-015-085, ubicado colindante a la calle Cañón de los Nogales, en la Estanzuela, Delegación Huajuco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Problemática:** El predio donde se pretende desarrollar el proyecto colinda con el arroyo el Calabozo y de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, dicho inmueble presenta zonas con planicies de inundación a 10 y 25 años en más del 50% de su superficie así como zonas de encharcamiento con peligro muy alto.

Mediante el oficio 032/SDU/15 de fecha 26 de febrero 2015 se solicitó complementar los estudios técnicos especializados para analizar las medidas de mitigación propuestas, una vez analizada la documentación recibida y presentada en la segunda sesión, el Consejo Técnico Geológico Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acordó que deberá contar con el Modelo geodinámico de la cuenca una vez que se cambiara la morfología del cauce actual con el desarrollo del predio a fin de que el Consejo esté en posibilidad de estudiar a detalle el caso y poder emitir sus observaciones y en su caso proponer medidas de mitigación dada la característica del predio ...”

- XIV. Que mediante oficio N° 066/SDU/15 de fecha 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informa lo que sigue: “...Para caso del C. José Antonio Belden Larralde, este se encuentra en espera de información solicitada por el Consejo Técnico Hidrometeorológico a fin de que pueda ser analizado nuevamente por el consejo en cita. Solicitud enviada por esta dependencia en el Oficio No. 064/SDU/15...”

- XV. Posteriormente mediante oficio N° 090/SDU/15 de fecha de 11-once de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: “.....hago de su conocimiento que el día 02- dos de Junio del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Tercer Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 03/2015 y en la cual se aprobó el siguiente dictamen: (el subrayado es nuestro)

**Información General del Proyecto:**

**Expediente administrativo:** 01/SDU-CTGH/15

**Nombre del Proyecto:** Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata.

**Ubicación:** predio con número de expediente catastral 51-015-085, ubicado colindante a la calle Cañón de los Nogales, en la Estanzuela, Delegación Huajuco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Problemática:** El predio donde se pretende desarrollar el proyecto colinda con el arroyo el Calabozo y de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, dicho inmueble presenta zonas con planicies de inundación a 10 y 25 años en más del 50% de su superficie así como zonas de encharcamiento con peligro muy alto.

Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 01/SDU-CTGH/15 relativo al del fraccionamiento tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata, denominado KIARA RESIDENCIAL, el Consejo Técnico Geológico Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acordó las siguientes medidas de mitigación: (el subrayado es nuestro)

1. Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
2. Se atienda las indicaciones de acuerdo a la normativa de la CONAGUA, referente a las obras de protección de talud colindante con el Arroyo el Calabozo antes Río la Silla.
3. Tomar en cuenta las recomendaciones establecidas en el estudio Hidrológico – Hidráulico – Riesgos realizado por Consultoría Aqua y responsable el Ingeniero Álvaro L. Vita Garza con cedula profesional 1942570, ello de conformidad con el artículo 168 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León....”

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

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**XVII.** Que mediante oficio **Nº DPCE-CAE-J/T-096/2015** de fecha 06- seis de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría General de Gobierno, Dirección de Protección Civil de Nuevo León, a través de la Coordinación de Prevención y Administración de Emergencias, dirigido a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, informa lo siguiente: *“Como acción preventiva, con el propósito fundamental de preservar la integridad física de las personas, sus bienes y su entorno, adjunto al presente se servirá encontrar Oficio No. 1617/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 17 de Junio del año en curso, suscrito por la C. Lic. Erika Moncayo Santacruz, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, Nuevo León, y anexos, por lo que en tal virtud, por ser de su competencia el caso concreto, le solicito atentamente se sirva emitir la opinión correspondiente, lo anterior de conformidad con el artículo 26, fracción XIX, de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado, en relación con los artículos 115, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en vigor y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado... “*

**XVIII.** Que mediante oficio **Nº DPC/1282/15-M**, de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: *“.....*

**INFORME DE INSPECCION ASPECTOS GENERALES  
OBSERVACIONES**

- 1) El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Cañón de los Nogales, el cual dicho predio cuenta con una superficie 11,095.61m<sup>2</sup> y un expediente catastral 51-015-085.*
- 2) Al momento de la visita al predio, se observó que en el terreno donde se desea llevar a cabo la construcción de un fraccionamiento no se observó que se estuvieran realizando trabajos sobre el predio.*
- 3) Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Norte el Río La Silla, en la parte sur se encuentra la calle Cañón de los Nogales, en el Oriente se encuentra un fraccionamiento de nombre Encino Real y al Poniente se encuentra una quinta campestre.*
- 4) En la parte posterior del terreno en cuestión y que tiene su colindancia con el Río La Silla, se pretende realizar la construcción de un muro de contención a base de gaviones rectangulares con medidas aproximadas de 2.00 m x 1.00 m. x 1.00m. según cálculo presentado ante esta dependencia.*
- 5) Por el Análisis Topo hidráulico realizado a este predio y entregado ante esta dependencia, se puede observar que se cuenta con un proyecto para la construcción de 37 viviendas unifamiliares sobre lotes o terrenos de forma regular e irregular con superficies que van de los 135.00 a casi 151.00 m<sup>2</sup> cada uno.*

**ANALISIS DE RIESGO**

*El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares no se encuentra ubicado en una zona de Vulnerabilidad Hidrometeorológica ya que el desnivel natural es ascendente de su composición con*

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

*respecto a la vía principal teniendo sus escurrimientos hacia la parte norte a desembocar en el río la Silla.*

### **CONCLUSIONES**

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación del fraccionamiento Kiara Residencial, por lo que se recomienda realizar los trámites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio.....”*

- XIX.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 359, segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Secretaría en fecha 18-dieciocho de Marzo del 2015-dos mil quince, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha de 11-once de Marzo de 2015-dos mil quince, bajo el Oficio **Nº 1329/2015/DIFR/SEDUE**, en donde se hace del conocimiento del interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes “...

#### **A. Requisitos Faltantes:**

- 1. Atento al oficio Nº 032/SDU/15 de fecha 26-veintiséis de febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y recibido ante esta Secretaría en fecha de 05-cinco de Marzo del 2015-dos mil quince mediante el cual se informa lo siguiente: que “una vez analizada la documentación que integra el expediente relativo al proyecto en mención, deberá contar con los estudios técnicos especializados para analizar las medidas de mitigación propuestas en ellos adjuntando planos donde se especifiquen las obras a resolver para mitigar la problemática del predio; a fin de que el Consejo Geológico e Hidrometeorológico este en posibilidad de estudiar a detalle el caso y poder emitir sus observaciones y en su caso proponer las medidas de mitigación dada la característica del predio,” por lo que deberá complementar el estudio Hidrológico presentado, el cual deberá contener el plano de obras a realizar para mitigar la problemática en el predio.*
- 2. Plano topográfico del polígono señalando la delimitación de la zona federal del Arroyo “ El Calabozo, frente al terreno de su propiedad lo anterior de acuerdo al Oficio No. BOO.00.R07.07.02.-330(14), emitido por el Organismo Cuenca de Rio Bravo, Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), en fecha 04-cuatro de julio del 2014-dos mil catorce; firmado por el apoderado legal y perito responsable, indicando las curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, de acuerdo a lo indicado en el artículo 247 fracción VI y artículo 248 Fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 144 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. (2 original y proyecto digital)*
- 3. Presentar la delimitación por parte de la autoridad competente de los corredores biológicos que constituyen los afluentes del “Arroyo El Calabozo” el cual está identificado por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.*
- 4. Factibilidad de Drenaje Pluvial emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 248 Fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del*

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

*Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.*

5. *Factibilidad emitida por la Agencia para la Racionalización y Modernización de Sistemas del Transporte Público de Nuevo León, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 248 Fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey...*

**XX.** Posteriormente y en seguimiento al Oficio N° 1329/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 11-once de Marzo de 2015-dos mil quince, esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha de 22-veintidós de Mayo del mismo año, bajo el Oficio N° 1479/2015/DIFR/SEDUE, a fin de que presente lo siguiente: "...

**A. Requisitos Faltantes:**

1. *Atento al oficio N° 064/SDU/15 de fecha 06-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y recibido ante esta Secretaría en fecha 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual se informa lo siguiente: que "...se llevó a cabo la segunda Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Técnico Geológico Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 02/2015, y en la cual se aprobó el siguiente dictamen:*

***"Información general del Proyecto:***

***Expediente administrativo:*** 01/SDU-CTGH/15

***Nombre del Proyecto:*** Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata.

***Ubicación:*** Predio con número de expediente catastral 51-015-085, ubicado colindante a la calle Cañón de los Nogales, en la Estanzuela, Delegación Huajuco en el municipio de Monterrey, Nuevo León...

*...Mediante el oficio 032/SDU/15 de fecha 26 de febrero 2015 se solicitó complementar los estudios técnicos especializados para analizar las medidas de mitigación propuestas, una vez analizada la documentación recibida y presentada en la segunda sesión, el Consejo Técnico Geológico Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acordó que deberá contar con el Modelo geodinámica de la cuenca una vez que se cambiara la morfología del cauce actual con el desarrollo del predio a fin de que el Consejo esté en posibilidad de estudiar a detalle el caso y poder emitir sus observaciones y en su caso proponer medidas de mitigación dada la característica del predio... (El subrayado es nuestro)*

2. *Plano topográfico del polígono señalando la delimitación de la zona federal del Arroyo "El Calabozo", frente al terreno de su propiedad lo anterior de acuerdo al Oficio No. BOO.00.R07.07.02.-330(14), emitido por el Organismo Cuenca de Rio Bravo, Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), en fecha 04-cuatro de Julio del 2014-dos mil catorce; datos de polígono, cotas y superficie de acuerdo al certificado de libertad de gravamen actual,*

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

*georeferenciado en coordenadas UTM; señalando cuadro de construcción del polígonos según escrituras y cuadro de construcción del polígono según el oficio emitido por CONAGUA; así mismo, especificar la superficie neta a desarrollar y su cuadro de construcción; firmado por el apoderado legal y el perito responsable, indicando las curvas de nivel a cada cinco metros, referenciadas al nivel del mar, de acuerdo a lo indicado en el artículo 247 fracción VI y artículo 248 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. (2 original y proyecto digital)...*

**XXI.** Escritos libres presentados por el promovente en relación al Oficio 1329/2015/DIFR/SEDUE, vinculados al expediente:

- En fecha de 24-veinticuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, manifestando: *“...le informo que para estar en posibilidades de resolverlo le damos constatación siguiente:*
  - A. *Requisitos Entregados:*
    1. *Planos donde se especifican las obras a resolver para mitigar la problemática del predio.*
    2. *Factibilidad del Drenaje Pluvial...”*
- En fecha de 27-veintisiete de Mayo del 2015-dos mil quince, manifestando: *“...le informo que para estar en posibilidades de resolverlo le damos contestación a lo siguiente:*
  - A. *Requisitos Entregados:*
    1. *Factibilidad del Transporte. (FUE ENTREGADA DIRECTAMENTE POR LA SRIA. DEL TRANSPORTE)*
    2. *Solicitud Actualizada.*
    3. *Modelo geodinámica.*
    4. *Antecedente donde ya se ingresó el estudio de impacto ambiental modalidad general...”*

**XXII.** Escritos libres presentados por el promovente en relación al Oficio 1479/2015/DIFR/SEDUE, vinculados al expediente:

- En Fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, manifestando: *“...le informo que para estar en posibilidades de resolverlo le damos contestación a lo siguiente:*
  - A. *Requisitos Entregados:*
    1. *Factibilidad de Transporte.*
    2. *Solicitud Actualizada.*
    3. *Modelo geodinámico.*

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

4. *En su momento se presentara la manifestación de impacto ambiental específica para la zona en donde se ubica la demarcación federal del Arroyo El Calabozo en relación con el predio de referencia*
5. *Predial.*

- En fecha 29-veintinueve de Octubre del 2015-dos mil quince, manifestando: “...le informo que para estar en posibilidades de resolverlo le damos contestación a lo siguiente.

*A. Requisitos Entregados.*

1. *DOCUMENTACION DE RECTIFICACION DE MEDIDAS, CON PLANOS Y CERTIFICADO NOTARIADO.*
2. *PLANOS TOPOGRAFICOS.*
3. *ACREDITACION DE CNA*
4. *AUTORIZACION DE CONSTRUCCION DE MURO DE CONTENCION POR PARTE DE CNA.”*

- En fecha 10-diez de Junio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: “...le informo que para estar en posibilidades de resolverlo le damos contestación a lo siguiente:

*A. Requisitos Entregados:*

1. *Carta Responsiva Geóloga.*
2. *Factibilidad de Drenaje Pluvial*
3. *Factibilidad de C.F.E.*
4. *Certificado de Libertad de Gravámen*
5. *Predial*
6. *Planos .60 x .90 Pendientes*
7. *Planos .60 x .90 Topográfico.*
8. *Solicitud Actualizada.*
9. *Plano Lineamientos de la Agencia Estatal del Transporte....”* (documento presentado en fecha 27-veintisiete de Junio de 2016-dos mil dieciséis).

**XXIII.** Que el promovente presentó Oficio N° **B00.00.R07.07.02.-330(14)**, de fecha 04-cuatro de Julio del 2014-dos mil catorce, dentro del cual le fue señalado la delimitación de la Zona Federal en sus colindancias con el predio por la margen izquierda del Arroyo El Calabozo en una longitud de 155.56 metros que comprende la suma de los vértices del 8 al 14al 1, tal como se indica en el plano con fecha de julio de 2014.

**XXIV.** Que el promovente presentó Oficio N° **B00.811.08.02-414(15)**, de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, dentro del cual anexa el Permiso de Construcción o Modificación de Obra en

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Zona Federal autorizado para realizar obra en una corriente de propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua en el municipio de Monterrey, Nuevo León., que se tramitó mediante expediente NVL-O-0020-29-05-15-5 que a continuación se describe:

Folio No.	Obra	Municipio	Estado
0303	Construcción de Muro de Protección, sobre el arroyo El Calabozo, afluente directo del Río la Silla, para el desarrollo Kiara.	Monterrey	Nuevo León.

*“Al respecto, me permito poner a su disposición el original del permiso con el que se autoriza la construcción de la obra mencionada, el cual será entregado previo pago, como lo establece la Ley Federal de Derechos en Materia de aguas. Además, se hace de su conocimiento que se refiere exclusivamente a la autorización de la obra desde el punto de vista hidráulico e hidrológico y que conforme a los Artículos 97 de la Ley de Aguas Nacionales y 127 de su Reglamento, es de su responsabilidad, la seguridad estructural, la construcción y el comportamiento de la misma.”*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6, fracción IV, 10, fracción XIII y último párrafo, 11, 121, fracción I, 123, fracción I inciso a), 147, 158, fracciones I a la XII, 159, fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 187 primer y segundo párrafos, fracciones I a la VII, 191 fracción II, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo último párrafo, 201, fracción I, 202, fracciones I al V, 204, fracciones I al XI, 205, fracciones I al X, 206, fracciones I al VI, 207, 241, primer párrafo, 242, fracción III, 243, fracción I y II, 244, fracción I, 245, 246, 247, fracciones I al VI, 248, fracciones I al VIII, 271, fracciones I, incisos a) y b) y II, incisos a) al i), 276, fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracciones I y II, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I a VIII y 144, fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16, fracción X, 93, 94, fracción V, 95, 98, fracciones II y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., 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 requisitos de los artículos aludidos sobre la etapa de **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **KIARA RESIDENCIAL**, relativo a la superficie total solicitada de **10,100.76 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-085**, predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; debiendo cumplir el solicitante con la zonificación y

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

densidad establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020.

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

- Oficio N° **SSP/107/2015** de fecha 04-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *“... al respecto le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Sur Huajuco, en donde dicha Delegación presta el servicio de limpia y recolección de basura, mantenimiento de parques, jardines, vialidades, pluviales y alumbrado público. Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que indica: “La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la prestación de servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio...”*
- Oficio N° **SSPVM/12184/2015**, de fecha 03-tres de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Oficina del Comisario de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Tránsito de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *“La ubicación del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-085, colindante a la calle Cañón de los Nogales y Jardines de la Estanzuela, Delegación Huajuco de la Ciudad de Monterrey, se encuentra fuera de los límites geográficos de la zona de responsabilidad de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey. Por lo anterior, esta autoridad no es competente para manifestarse respecto a la factibilidad o imposibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad).”*
- Oficio No. **SSP/FC/S3/4149/2015** de fecha 15-quince de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Comisión General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *“...le informo que se implementó la logística de seguridad competente a la corporación y a los planos topográficos aleatorios en la cartografía antes planteada, por otra parte cabe destacar que las áreas establecidas en dichos planos forman parte de la jurisdicción de la corporación, a la cual siempre ha existido la presencia disuasiva y permanente en la zona y aledañas a la misma...”*

**TERCERO:** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 248, primer párrafo, 250, primer párrafo y 271, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para fraccionar y urbanizar el predio con expediente catastral 51-015-085, predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, se establecen los siguientes LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO:

**a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:**

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020 y de acuerdo a su plano 16 y 5 respectivamente de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3, fracción II, 82, fracción I, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I al VIII y 144, fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente, la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral 51-015-085 será de 10,100.76 metros cuadrados.

**b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158, fracción I al XII, incluyendo el último párrafo, 159, fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DT/V/063/2015**, de fecha 20-veinte de Enero del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
  - a) Para el Camino Cañón de la Viga (Cañón de los Nogales), deberá respetar un ancho de 16.00 metros.
  - b) Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se ha señalado anteriormente; por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en los artículos 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, fracción V, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley.  
Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.

- De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento.

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

- Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
- 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.

Atendiendo lo señalado en el Oficio N° **AET/01651/2015**, de fecha 22-veintidós de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, se le informa que para la Etapa de Proyecto Urbanístico deberá presentar el diseño geométrico para la construcción de un retorno, construyendo un rotonda al final del frente del predio con la finalidad de que las unidades de transporte urbano puedan retornar y no pasar a la parte del tramo de la calle sin pavimentar, considerando en dicho diseño, las características de dimensiones de los autobuses, radio de giro y las limitantes de operación de estos vehículos, en el cual debe contar con el Visto Bueno de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:**

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

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

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201, fracción I y 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. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

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

Por lo que respecta a los usos del suelo predominante y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, densidad permitida, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número 51-015-085, con superficie total solicitada de 10,100.76 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 el uso habitacional unifamiliar se estima permitido; así mismo el predio colinda con Corredor Biológico (Arroyo El Calabozo, antes Río La Silla); conformado de la siguiente manera:

- a) Área de la demarcación federal (C.N.A.).- Esta franja es la rivera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según señale la dependencia competente.
- b) Área de preservación ecológica.- Posterior al área de demarcación federal, se deberá delimitar una franja de terreno, que comprenderá a la superficie con vegetación riparia.

Así mismo, deberá considerar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del Plan en comento:

- a) Una vez determinados técnica y jurídicamente, los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural, por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
- b) No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local, para evitar que cualquier especie introducida pueda transmitir enfermedades a las especies nativas.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- c) En las zonas de tránsito natural de fauna, se incorporarán en sus construcciones pasos suficientes entre las colindancias para permitir el paso a las aves y fauna nativa.
- d) Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
- e) Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
- f) Los corredores biológicos que han sido impactados, se deberán reforestar, según lo señalado por el estudio de impacto ambiental o en su caso por lo que determine la autoridad competente.
- g) Las construcciones ubicadas dentro de la franja señalada como corredores biológicos y en los predios colindantes, deberán contar con elementos que permitan el paso de la fauna silvestre.
- h) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (específico), las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 “Densidades y Lineamientos Urbanísticos”, establece: *“En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco”*; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, es una Densidad **D5** donde se permite desarrollar un máximo de 42 unidades de vivienda por hectárea.

**f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:**

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

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

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros;

**g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:**

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- o Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- o Deberá contar con sistema de riego de aspersion para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- o La plantación de árboles nativos, tres unidades por lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- o Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinense, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

**h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:**

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

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservaran y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;



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

- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

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

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

**i) DRENAJE PLUVIAL:**

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° **DT/H 202/2015**, de fecha 17-diecisiete de Junio del 2015-dos mil quince, otorga el Visto Bueno e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados por el propio promovente, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

## 1. Análisis Hidrológico:

- a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por GeyCo Geohidrología y Construcciones a través del Ing. Manuel Jezzini González con fecha de Octubre de 2014, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Para urbanizar el predio es necesario lo siguiente:

1. Rellenar el predio con material Banco en capas con espesor máximo de 20 cm. Compactadas al 95% de la prueba Proctor los espesores calculados varían de 20 cm. en la calle Cañón de los Nogales a 1.8 mts. en la colindancia con el arroyo Calabozo-La Virgen.
  2. Construir muros de contención para contener el relleno y proteger contra la socavación la colindancia con el Arroyo.
- b) Deberá atender lo señalado en Oficio de la CONAGUA No. BOO.00.R07.07.02.-330(14) (Julio2014):
- “Deberá colocar mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de Cuenca la fecha de colocación de éstas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento, cabe señalar que la propiedad federal es pública, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad”.***
- c) Deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el **Oficio 090/SDU/15** con fecha del 11 de Junio de 2015 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León:
1. Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta drenaje e infiltración.
  2. Se atienda las indicaciones de acuerdo a la normativa de la CONAGUA, referente a las obras de protección de talud colindante con el Arroyo el Calabozo antes Río La Silla.
  3. Tomar en cuenta las recomendaciones establecidas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico-Riesgos, realizado por Consultoría AQUA y responsable el Ingeniero Álvaro L. Vita Garza con cédula profesional 1942570, ello de conformidad con el artículo 168 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

## 2. Análisis Hidráulico.

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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I. Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio SADM-ING-0394-15 (Marzo 2015):

- Construir 285 m. de muros de contención de dos metros de altura para protección y contener el relleno.
- Rellenar el predio de 1.1 ha. Con plataforma que drene hacia el cauce del Arroyo con un espesor de hasta 1.7 mts.
- Proteger contra la socavación, colocando 285 mts. De gaviones en su colindancia con el Arroyo y en los sitios más apropiados, desplantados en el cauce del Arroyo.

- c) **Es de señalar, que a fin de realizar las obras de protección en el margen del arroyo El Calabozo será necesario gestionar los permisos de concesión y construcción en zona federal ante la CONAGUA,** así como atender las características y especificaciones técnicas de protección con gaviones contenidas dentro del Proyecto Hidrológico – Hidráulico y de Protección elaborado por Consultoría AQUA a través del Ing. Álvaro L. Vita Garza (Cedula No. 1942570) con fecha de Mayo de 2015, respetando en todo momento las normativas de la CONAGUA con respecto a las obras de protección en escurrimiento de injerencia federal.
- d) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- e) Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de la obras por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- f) De acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.
- g) Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos, esto conforme al numeral 10.5.2 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- h) De acuerdo a lo estipulado por el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- i) Con base al tipo de suelo, así como a las pendientes presentes dentro del predio se deberán diseñar las obras hidráulicas considerando periodos de retorno de 50 años mínimo, a fin de poder efectuar el mantenimiento periódico a dichas obras por proyectar.
  - j) Deberá presentar las memorias técnicas efectuadas para el cálculo de la lámina de agua, así como para la revisión de la capacidad hidráulica en las calles de acuerdo a la sección vial propuesta considerando un periodo de retorno de 50 años, periodo recomendado por las autoridades en el diseño de drenaje pluvial de acuerdo al tipo de desarrollo urbanístico. As mismo, las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%.
  - k) No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
  - l) En caso de ser requerida una canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
  - m) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.
  - n) No se permitirá el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.
  - o) En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

Respecto al inciso c) del dictamen técnico hidrológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° **DT/H 202/2015**, de fecha 17-diecisiete de Junio del 2015-dos mil quince, dentro del cual menciona “c)... **que a fin de realizar las obras de protección en el margen del arroyo El Calabozo será necesario gestionar los permisos de concesión y construcción en zona federal ante la CONAGUA,..**” Cabe señalar que en fecha 29-veintinueve de Octubre de 2015-dos mil quince, el promovente presentó Oficio N° **B00.811.08.02-414(15)**, de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, dentro del cual anexa el Permiso de Construcción o Modificación de Obra en Zona Federal autorizado para realizar obra en una corriente de propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua en el municipio de Monterrey, Nuevo León, que se tramitó mediante expediente NVL-O-0020-29-05-15-5 que a continuación se describe:

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Folio No.	Obra	Municipio	Estado
0303	Construcción de Muro de Protección, sobre el arroyo El Calabozo, afluente directo del Río la Silla, para el desarrollo Kiara.	Monterrey	Nuevo León.

**j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:**

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DT/G300/2015**, de fecha 12-doce de Octubre del 2015-dos mil quince; considera el presenta dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano y estudios Geológico y Geofísico elaborados por “GEOSURVEY, SERVICIOS DE GEOLOGIA, GEOFISICA Y TOPOGRAFIA” signados por Ing. Claudia María Tovar de la Vega con Cedula Profesional No. 1293014, de fecha de Junio 2015, presentados por el propio promovente y al antecedente con No. de Oficio DT/G018/2015, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Fisiográficamente el área de estudio se ubica en la Provincia de la Sierra Madre Oriental, conformada por una cadena de sierras alineadas en orientación NW-SE con elevaciones máximas de 2,500msnm.
- Con base en el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, se determina que el predio se localiza en una Zona de Alto Riesgo debido a la colindancia con arroyo.
- La Geología del sitio estudiado presenta un escape de suelo vegetal, lo cual no permite ver la naturaleza litológica del suelo, sin embargo es posible determinar que la litología del lugar corresponde a una serie de capas de lutitas que subyacen a un suelo conformado por material orgánico, además de suelo tipo arcilloso, estas lutitas sobreyacen en discordancia a una unidad litológica conformada por capas de rocas caliza, ambas unidades litológicas corresponden al periodo Cretácico y el suelo al Cuaternario.
- Se utilizó el método de prospección Geoeléctrica, usando el arreglo dipolo-dipolo, el cual nos permite obtener una tomografía con valores de resistividad medidos a lo largo de la misma, proporcionándonos un mayor detalle (2d) de la estratigrafía que subyace al sitio de estudio, a diferencia de los sondeos eléctricos verticales (SEV) los cuales únicamente proporcionan información puntual (1d) haciendo necesario realizar una interpolación entre diferentes SEV's y por ende acarreando un mayor factor de error en la interpretación de la información.
- Se realizaron 3 Tomografías Eléctricas ubicadas en campo; de acuerdo con estas tomografías se determinó que hacia la parte Noreste del terreno se encuentra un material altamente compacto y próximo a la superficie del terreno del tipo roca lutita. Hacia la parte Sureste del terreno (próximo a la calle de acceso) se encontró que hay un alto contenido de humedad debido a las lluvias recientes.

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- El terreno en cuestión no presenta problemas de inestabilidad geológica, sin embargo, en las condiciones actuales, el terreno presenta riesgo de inundación debido a su proximidad con un río, así como por el flujo hidráulico que se forma en la calle de acceso.
- Para la Etapa de proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos y el Diseño 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 y lotificación y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00 metros 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 en la etapa de Proyecto Ejecutivo.
- Debido a inestabilidad generada por la presencia de humedad provocada por la colindancia con el arroyo, se deberá garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la protección de los Taludes localizados a lo largo de los márgenes del arroyo El Calabozo, con el fin de garantizar la estabilidad de las construcciones futuras.

**k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:**

De acuerdo al oficio N° 5180/15-DIEC-SEDUE, de fecha 03-tres de octubre del 2015-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

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

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

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

*características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*

2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León que solicita los estudios de impacto ambiental, que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medias de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

## II. Para la Etapa de Rasantes:

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

## I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al artículo 249, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 145, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Manifestación de Impacto Ambiental, específica para la Zona en donde se ubica la demarcación Federal del (Arroyo El Calabozo, antes Río La Silla); en relación con el predio de referencia, a fin de que esta Secretaría esté en posibilidades de determinar la delimitación del corredor biológico, esto de conformidad con lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, apartado de Corredor Biológicos.
- c) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo al artículo 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al artículo 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- e) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo: señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 145, fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos, 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.

## CONCLUSIONES

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio sobre el proyecto presentado ante esta Secretaría para su autorización y considerando los informes técnicos y demás elementos que obran en el expediente, y en virtud de que el solicitante

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

cumple con los requisitos señalados en los artículos 247, fracciones I a V, 248, fracciones I a VIII, 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 143, fracciones I al VIII y 144 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás disposiciones relativas; se expide el presente Dictamen conforme a lo siguiente:

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020 y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, resulta procedente y se propone se informe a la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V., que es Factible fraccionar y urbanizar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **KIARA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de 10,100.76 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-085; predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; condicionado a que cumpla con los lineamientos generales de diseño urbano y urbanización señalados en el presente dictamen.

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

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

1. *Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.*
2. *Se atienda las indicaciones de acuerdo a la normativa de la CONAGUA, referente a las obras de protección de talud colindante con el Arroyo el Calabozo antes Río la Silla.*
3. *Tomar en cuenta las recomendaciones establecidas en el estudio Hidrológico – Hidráulico – Riesgos realizado por Consultoría Aqua y responsable el Ingeniero Álvaro L. Vita Garza con cedula profesional 1942570, ello de conformidad con el artículo 168 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*

Se aperciba a la persona moral GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V. en su carácter de propietarios del predio identificado con expediente catastral número 51-015-085, que la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano queda sujeta al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal ó Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

La persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V. en su carácter de propietario del predio identificado con expediente catastral número 51-015-085 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.

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.

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

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

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

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

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

III. 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 KIARA RESIDENCIAL, 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, fracciones I, incisos a) y c), y III, incisos b) y 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

**SEGUNDO.** Que el artículo 115, fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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.

**TERCERO.** Que el artículo 243, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que la primera etapa a la que se sujetará el fraccionamiento y la urbanización del suelo, consiste en la obtención de la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, por parte de la

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



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

Autoridad, y que esta factibilidad, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 246 de dicho ordenamiento, es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, informa a solicitud del interesado acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido.

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

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente;
- V. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación; y
- VI. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

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

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano;
- II. Certificado de libertad de gravamen del predio, expedido con no más de 90 días de anterioridad;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



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

infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro;

V. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.;

VI. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad;

VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio; y

VIII. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

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

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

I. En la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo:

a) La congruencia de los usos del suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes.

b) La factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal.

II. En la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano:

a) Superficie máxima de terreno a desarrollar;

b) Alineamientos viales y derechos de vía;

c) Derechos de vía de infraestructura;

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

**OCTAVO.** De acuerdo al considerando anterior, se fijan los siguientes lineamientos generales de diseño urbano:

**a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:**

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020 y de acuerdo a su plano 16 y 5 respectivamente de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3, fracción II, 82, fracción I, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I al VIII y 144, fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral 51-015-085 será de 10,100.76 metros cuadrados.

**b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158, fracción I al XII, incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DT/V/063/2015**, de fecha 20-veinte de Enero del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- a) Para el Camino Cañón de la Viga (Cañón de los Nogales), deberá respetar un ancho de 16.00 metros.
  - b) Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se ha señalado anteriormente; por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
  3. Deberá acatar lo indicado en los artículos 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
  4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, fracción V, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley.  
Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
  5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
  6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.  
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
  7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
  8. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

Atendiendo lo señalado en el Oficio N° **AET/01651/2015**, de fecha 22-veintidós de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, se le informa que para la Etapa de Proyecto Urbanístico deberá presentar el diseño geométrico para la construcción de un retorno, construyendo un rotonda al final del frente del predio con la finalidad de que las unidades de transporte urbano puedan retornar y no pasar a la parte del tramo de la calle sin pavimentar, considerando en dicho diseño, las



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

características de dimensiones de los autobuses, radio de giro y las limitantes de operación de estos vehículos, en el cual debe contar con el Visto Bueno de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:**

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

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

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

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

Por lo que respecta a los usos del suelo predominante y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, densidad permitida, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número 51-015-085, con superficie total solicitada de 10,100.76 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 el uso habitacional unifamiliar se estima permitido; así mismo el predio colinda con Corredor

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Biológico (Arroyo El Calabozo, antes Río La Silla); conformado de la siguiente manera:

- a) Área de la demarcación federal (C.N.A.).- Esta franja es la rivera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según señale la dependencia competente.
- b) Área de preservación ecológica.- Posterior al área de demarcación federal, se deberá delimitar una franja de terreno, que comprenderá a la superficie con vegetación riparia.

Así mismo, deberá considerar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del Plan en comento:

- a) Una vez determinados técnica y jurídicamente, los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural, por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
- b) No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local, para evitar que cualquier especie introducida pueda transmitir enfermedades a las especies nativas.
- c) En las zonas de tránsito natural de fauna, se incorporarán en sus construcciones pasos suficientes entre las colindancias para permitir el paso a las aves y fauna nativa.
- d) Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
- e) Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
- f) Los corredores biológicos que han sido impactados, se deberán reforestar, según lo señalado por el estudio de impacto ambiental o en su caso por lo que determine la autoridad competente.
- g) Las construcciones ubicadas dentro de la franja señalada como corredores biológicos y en los predios colindantes, deberán contar con elementos que permitan el paso de la fauna silvestre.
- h) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (específico), las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: *"En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"*; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, es una Densidad **D5** donde se permite desarrollar un máximo de 42 unidades de vivienda por hectárea.

#### **f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:**

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

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

**g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:**

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- o Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- o Deberá contar con sistema de riego de aspersion para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



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

- o La plantación de árboles nativos, tres unidades por lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- o Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinense, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

**h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:**

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

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

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

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y

V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

#### **i) DRENAJE PLUVIAL:**

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° **DT/H 202/2015**, de fecha 17-diecisiete de Junio del 2015-dos mil quince, otorga el Visto Bueno e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados por el propio promovente, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

#### **1. Análisis Hidrológico:**

a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por GeyCo Geohidrología y Construcciones a través del Ing. Manuel Jezzini González con fecha de Octubre de 2014, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Para urbanizar el predio es necesario lo siguiente:

1. Rellenar el predio con material Banco en capas con espesor máximo de 20 cm. Compactadas al 95% de la prueba Proctor los espesores calculados varían de 20 cm. en la calle Cañón de los Nogales a 1.8 mts. en la colindancia con el arroyo Calabozo-La Virgen.

2. Construir muros de contención para contener el relleno y proteger contra la socavación la colindancia con el Arroyo.

b) Deberá atender lo señalado en Oficio de la CONAGUA No. BOO.00.R07.07.02.-330(14) (Julio2014):

*“Deberá colocar mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de Cuenca la fecha de colocación de éstas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento, cabe señalar que la propiedad federal es*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

*publica, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad”.*

c) Deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el Oficio 090/SDU/15 con fecha del 11 de Junio de 2015 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León:

1. Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta drenaje e infiltración.
2. Se atienda las indicaciones de acuerdo a la normativa de la CONAGUA, referente a las obras de protección de talud colindante con el Arroyo el Calabozo antes Río La Silla.
3. Tomar en cuenta las recomendaciones establecidas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico-Riesgos, realizado por Consultoría AQUA y responsable el Ingeniero Álvaro L. Vita Garza con cédula profesional 1942570, ello de conformidad con el artículo 168 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

## **2. Análisis Hidráulico.**

a) Deberá de presentar un Plan Maestro para el diseño del Drenaje Pluvial interno (Diseño hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso, canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se piensan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso el Método Racional.

b) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I. Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio SADM-ING-0394-15 (Marzo 2015):

- *Construir 285 m. de muros de contención de dos metros de altura para protección y contener el relleno.*
- *Rellenar el predio de 1.1 ha. Con plataforma que drene hacia el cauce del Arroyo con un espesor de hasta 1.7 mts.*
- *Proteger contra la socavación, colocando 285 mts. De gaviones en su colindancia con el Arroyo y en los sitios más apropiados, desplantados en el cauce del Arroyo.*

c) Es de señalar, que a fin de realizar las obras de protección en el margen del arroyo El Calabozo será necesario gestionar los permisos de concesión y construcción en zona federal ante la CONAGUA, así como atender las características y especificaciones técnicas de protección con gaviones contenidas dentro del Proyecto Hidrológico – Hidráulico y de Protección elaborado por Consultoría AQUA a través del Ing. Álvaro L. Vita Garza (Cedula No. 1942570) con fecha de Mayo de 2015, respetando en todo momento las normativas de la CONAGUA con respecto a las obras de protección en escurrimiento de injerencia federal.



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

- d) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- e) Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de las obras por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- f) De acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.
- g) Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos, esto conforme al numeral 10.5.2 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- h) De acuerdo a lo estipulado por el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- i) Con base al tipo de suelo, así como a las pendientes presentes dentro del predio se deberán diseñar las obras hidráulicas considerando periodos de retorno de 50 años mínimo, a fin de poder efectuar el mantenimiento periódico a dichas obras por proyectar.
- j) Deberá presentar las memorias técnicas efectuadas para el cálculo de la lámina de agua, así como para la revisión de la capacidad hidráulica en las calles de acuerdo a la sección vial propuesta considerando un periodo de retorno de 50 años, periodo recomendado por las autoridades en el diseño de drenaje pluvial de acuerdo al tipo de desarrollo urbanístico. As mismo, las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%.
- k) No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- l) En caso de ser requerida una canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
- m) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.
- n) No se permitirá el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.
- o) En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

Respecto al inciso c) del dictamen técnico hidrológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° **DT/H 202/2015**, de fecha 17-diecisiete de Junio del 2015-dos mil quince, dentro del cual menciona “c)... **que a fin de realizar las obras de protección en el margen del arroyo El Calabozo será necesario gestionar los permisos de concesión y construcción en zona federal ante la CONAGUA,..**” Cabe señalar que en fecha 29-veintinueve de Octubre de 2015-dos mil quince, el promovente presentó Oficio N° **B00.811.08.02-414(15)**, de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, dentro del cual anexa el Permiso de Construcción o Modificación de Obra en Zona Federal autorizado para realizar obra en una corriente de propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua en el municipio de Monterrey, Nuevo León, que se tramitó mediante expediente NVL-O-0020-29-05-15-5 que a continuación se describe:

Folio No.	Obra	Municipio	Estado
0303	Construcción de Muro de Protección sobre el arroyo El Calabozo, afluente directo del Río la Silla para el desarrollo Kiara.	Monterrey	Nuevo León.

#### **j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:**

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° **DT/G300/2015**, de fecha 12-doce de Octubre del 2015-dos mil quince; considera el presenta dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano y estudios Geológico y Geofísico elaborados por “GEOSURVEY, SERVICIOS DE GEOLOGIA, GEOFISICA Y TOPOGRAFIA” signados por Ing. Claudia María Tovar de la Vega con Cedula Profesional No. 1293014, de fecha de Junio 2015, presentados por el propio promovente

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

y al antecedente con No. de Oficio DT/G018/2015, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Fisiográficamente el área de estudio se ubica en la Provincia de la Sierra Madre Oriental, conformada por una cadena de sierras alineadas en orientación NW-SE con elevaciones máximas de 2,500msnm.
- Con base en el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, se determina que el predio se localiza en una Zona de Alto Riesgo debido a la colindancia con arroyo.
- La Geología del sitio estudiado presenta un escape de suelo vegetal, lo cual no permite ver la naturaleza litológica del suelo, sin embargo es posible determinar que la litología del lugar corresponde a una serie de capas de lutitas que subyacen a un suelo conformado por material orgánico, además de suelo tipo arcilloso, estas lutitas sobreyacen en discordancia a una unidad litológica conformada por capas de rocas caliza, ambas unidades litológicas corresponden al periodo Cretácico y el suelo al Cuaternario.
- Se utilizó el método de prospección Geoeléctrica, usando el arreglo dipolo-dipolo, el cual nos permite obtener una tomografía con valores de resistividad medidos a lo largo de la misma, proporcionándonos un mayor detalle (2d) de la estratigrafía que subyace al sitio de estudio, a diferencia de los sondeos eléctricos verticales (SEV) los cuales únicamente proporcionan información puntual (1d) haciendo necesario realizar una interpolación entre diferentes SEV's y por ende acarreado un mayor factor de error en la interpretación de la información.
- Se realizaron 3 Tomografías Eléctricas ubicadas en campo; de acuerdo con estas tomografías se determinó que hacia la parte Noreste del terreno se encuentra un material altamente compacto y próximo a la superficie del terreno del tipo roca lutita. Hacia la parte Sureste del terreno (próximo a la calle de acceso) se encontró que hay un alto contenido de humedad debido a las lluvias recientes.
- El terreno en cuestión no presenta problemas de inestabilidad geológica, sin embargo, en las condiciones actuales, el terreno presenta riesgo de inundación debido a su proximidad con un río, así como por el flujo hidráulico que se forma en la calle de acceso.
- Para la Etapa de proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos y el Diseño 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 y lotificación y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00 metros 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 en la etapa de Proyecto Ejecutivo.
- Debido a inestabilidad generada por la presencia de humedad provocada por la colindancia con el arroyo, se deberá garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la protección de los Taludes localizados a lo largo de los márgenes del arroyo El Calabozo, con el fin de garantizar la estabilidad de las construcciones futuras.

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

## **k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:**

De acuerdo al oficio **Nº 5180/15-DIEC-SEDUE**, de fecha 03-tres de octubre del 2015-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

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

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

2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León que solicita los estudios de impacto ambiental, que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medias de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

### **II. Para la Etapa de Rasantes:**

1. Deberá obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con el dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Nuevo León, artículo 146 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58 fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable.

## I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al artículo 249, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Manifestación de Impacto Ambiental, **específica** para la Zona en donde se ubica la demarcación Federal del (Arroyo El Calabozo, antes Río La Silla); en relación con el predio de referencia, a fin de que esta Secretaría esté en posibilidades de determinar la delimitación del corredor biológico, esto de conformidad con lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, apartado de Corredor Biológicos.
- c) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo al Artículo 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al Artículo 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- e) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo: señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 145 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



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

conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos, 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.

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

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

- I. Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a. Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
  - b. Poder Legal (copia simple).
- IV. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia simple).
- V. Comprobante de pago de impuesto predial actualizado (copia simple).

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- VI. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente (original).
- VII. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de riesgo del Estado con sus propuestas de mitigación (original y copia).
- VIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

Artículo 144. Los requisitos para obtener los lineamientos generales de diseño urbano, serán los siguientes:

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano (original).
- II. Certificado de Libertad de Gravamen del predio, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
  - b) Poder Legal (copia simple).
- IV. Identificación oficial del propietario y apoderado (copia).
- V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- VI. Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. En caso de que se requiera, plano de pendientes firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-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, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (6-seis originales)
- VIII. Acuerdo de Factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.
- IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad.
- X. Factibilidad otorgada por la Autoridad en materia de Transporte Urbano.
- XI. Fotografías que muestren la situación actual del predio.
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**DÉCIMO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey presentó a la Comisión el expediente y mostró los documentos enunciados en la opinión técnica señalada

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

en el Antecedente II de este Dictamen, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en los artículos 243, fracciones I y II, 246, 247, 248 y 271, fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 142, 143 y 144 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**DÉCIMO PRIMERO.** Que conforme al oficio No.090/SDU/15 de fecha 11-once de junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, se informa que el predio donde se pretende desarrollar el proyecto colinda con el arroyo el Calabozo y de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, dicho inmueble presenta zonas con planicies de inundación a 10 y 25 años en más del 50% de su superficie así como zonas de encharcamiento con peligro muy alto, por lo que compete a este Ayuntamiento el conocimiento del presente asunto según lo dispuesto en los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Y que dicha autoridad estatal informa que en la Tercer Sesión Ordinaria del 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 03/2015, se acordaron las siguientes medidas de mitigación y protección que deberá cumplir el promovente, las cuales consisten en:

1. Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
2. Se atiendan las indicaciones de acuerdo a la normativa de la CONAGUA, referente a las obras de protección de talud colindante con el Arroyo el Calabozo antes Río la Silla.
3. Tomar en cuenta las recomendaciones establecidas en el estudio Hidrológico – Hidráulico – Riesgos realizado por Consultoría Aqua y responsable el Ingeniero Álvaro L. Vita Garza con cedula profesional 1942570, ello de conformidad con el artículo 168 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León....”

**DÉCIMO SEGUNDO.** Que conforme lo establecido en el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano, se dio vista a la Dirección de Protección Civil del Municipio del Estado de Nuevo León, dependencia que mediante oficio N° DPCE-CAE-J/T-096/2015 de fecha 06-seis de julio del 2015-dos mil quince emitido por la Secretaría General de Gobierno, Dirección de Protección Civil de Nuevo León, a través de la Coordinación de Prevención y Administración de Emergencias, dirigido a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, informa lo siguiente: *“Como acción preventiva, con el propósito fundamental de preservar la integridad física de las personas, sus bienes y su entorno, adjunto al presente se servirá encontrar Oficio No. 1617/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 17 de Junio del año en curso, suscrito por la C. Lic. Erika Moncayo Santacruz, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, Nuevo León, y anexos, por lo que en tal virtud, por ser de su*

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

*competencia el caso concreto, le solicito atentamente se sirva emitir la opinión correspondiente, lo anterior de conformidad con el artículo 26 fracción XIX, de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado, en relación con los artículos 115 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en vigor y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado... “*

Por lo que mediante oficio **Nº DPC/1282/15-M**, de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: “.....

### **INFORME DE INSPECCION ASPECTOS GENERALES OBSERVACIONES**

- 6) *El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Cañón de los Nogales, el cual dicho predio cuenta con una superficie 11,095.61m<sup>2</sup> y un expediente catastral 51-015-085.*
- 7) *Al momento de la visita al predio se observó que en el terreno donde se desea llevar a cabo la construcción de un fraccionamiento no se observó que se estuvieran realizando trabajos sobre el predio.*
- 8) *Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Norte el Río La Silla, en la parte sur se encuentra la calle Cañón de los Nogales, en el Oriente se encuentra un fraccionamiento de nombre Encino Real y al Poniente se encuentra una quinta campestre.*
- 9) *En la parte posterior del terreno en cuestión y que tiene su colindancia con el Río La Silla se pretende realizar la construcción de un muro de contención a base de gaviones rectangulares con medidas aproximadas de 2.00 m x 1.00 m. x 1.00m. según cálculo presentado ante esta dependencia.*
- 10) *Por el Análisis Topo hidráulico realizado a este predio y entregado ante esta dependencia, se puede observar que se cuenta con un proyecto para la construcción de 37 viviendas unifamiliares sobre lotes o terrenos de forma regular e irregular con superficies que van de los 135.00 a casi 151.00 m<sup>2</sup> cada uno.*

### **ANALISIS DE RIESGO**

*El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares no se encuentra ubicado en una zona de Vulnerabilidad Hidrometeorológica ya que el desnivel natural es ascendente de su composición con respecto al vía principal teniendo sus escurrimientos hacia la parte norte a desembocar en el río la Silla.*

### **CONCLUSIONES**

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación del fraccionamiento Kiara Residencial, por lo que se recomienda realizar los trámites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano el Municipio.....”*

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

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**DÉCIMO TERCERO.** Que según se desprende de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, referida en el Antecedente II, la factibilidad de fraccionar y urbanizar el predio en análisis, así como la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano son procedentes con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020 y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 271, fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 143 y 144 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**DÉCIMO CUARTO.** Que se cuenta con los oficios girados por las autoridades correspondientes que avalan la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal. Por lo anteriormente expuesto y fundado, y en virtud de que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, consideramos adecuados lo razonamientos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en la opinión técnica transcrita en el Antecedente II del presente Dictamen.

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

## ACUERDOS

**PRIMERO.** Se informe a la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V., que es factible fraccionar y urbanizar, el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL; relativo a la superficie total solicitada de 10,100.76 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-085; predio colindante a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; condicionado a que cumpla con los lineamientos generales de diseño urbano y urbanización señalados en el Considerando Octavo del presente dictamen.

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

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

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**CUARTO.** Difúndanse los presentes acuerdos en *la Gaceta Municipal* y en la Página Oficial de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://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**

**SÍNDICA SEGUNDA ELISA ESTRADA TREVIÑO  
COORDINADORA  
RÚBRICA**

**REGIDORA MIROSLAVA SALINAS GARZA  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

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

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.



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

**SÍNDICO PRIMERO ROQUE YÁÑEZ RAMOS  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

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

Dictamen respecto la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL.