



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, V y XI, 37, fracción III, incisos b), e) y h), 38, 40, fracción VI, 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 del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL, respecto del 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.** Que en sesión ordinaria del 25 de mayo de 2017, el Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, aprobó informar a la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V., que es factible fraccionar y urbanizar el suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, para 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.

**II.** Que mediante escritos de fecha 9 de agosto de 2017 y 22 de enero de 2018, el apoderado legal de la persona moral denominada Grupo Pikud, S. A. de C. V., Lic. León Dachner Cirano, solicitó al Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez, la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL; relativo a la superficie solicitada 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 la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

III. Que en relación a lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología remitió mediante oficio número 6699/SEDUE/2018 al Secretario del Ayuntamiento, Lic. Genaro García de la Garza, la siguiente opinión técnica:

**A LA C. COORDINACIÓN DE LA Y A LA COMISIÓN 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 Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, presentada ante esta Autoridad el día 09-nueve de Agosto de 2017-dos mil diecisiete, bajo el número de expediente administrativo F-025/2017, respecto del 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.

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-025/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de Agosto de 2017-dos mil diecisiete y al escrito de fecha 22-veintidos de Enero de 2018-dos mil dieciocho, 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 Pública 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 la autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **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 quinientos treinta, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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 esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 5323/SEDUE/2017, de fecha 13-trece de Junio de 2017-dos mil diecisiete, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-116/2014**, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 25-veinticinco de mayo de 2017-dos mil diecisiete, se aprobaron las etapas de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la Fijación de 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 de **10,100.76 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-085**.
- II. 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 predomina el uso habitacional unifamiliar.

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.

- III. 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.



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

- 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.
- IV.** Que el promovente presentó solicitud de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, acompañando copia de la identificación oficial del apoderado legal, así como fotografías del predio y copia del comprobante de pago de impuesto predial con fecha 25-veinticinco de enero de 2018-dos mil dieciocho.
- V.** Que el promovente presentó en fecha 13-trece de febrero de 2018-dos mil dieciocho, Plano del Proyecto con el Diseño Urbano del predio en donde se indica: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y el cuadro de distribución de áreas; así como el Plano de Rasantes, en donde se indica: los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, curvas de nivel a cada metro, referenciadas con el nivel del mar, con el registro del polígono, proyecto geométrico de la vialidad, secciones de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles.
- VI.** Que el promovente presentó autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; mediante Oficio N° **271/SPMARN-IA/16**, de fecha 23-veintitres de febrero de 2016-dos mil dieciséis, en el cual se autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el proyecto consistente en el desarrollo de un fraccionamiento habitacional unifamiliar en el cual se contemplan 37-treinta y siete lotes habitacionales, en un predio con una superficie total de 10,100.76 metros cuadrados, ubicado en la calle Cañón de los Nogales, colindante al Arroyo El Calabozo, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

- De fecha 17-diecisiete de enero de 2017-dos mil diecisiete, copia del escrito dirigido a la C. MDL. María Mayela de Lourdes Quiroga Tamez, Delegada Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el cual el promovente manifiesta lo siguiente: “...El predio donde se pretende llevar a cabo el desarrollo del proyecto se encuentra impactado, ya que se encuentra ubicado en zona urbanizada colindando con fraccionamiento habitacional y vialidad transitada (Calle Cañón de los Nogales), .....Además de observarse áreas con basura y escombros y una construcción abandonada. De acuerdo a las Categorías para la Zonificación Forestal (Zona de Conservación y aprovechamiento restringido o prohibido, Zona de Producción o Zona de Restauración), establecidas por la CONAFOR indica que el sitio del proyecto no se encuentra dentro de ninguna de las categorías mencionadas; ..... Debido a lo anterior, el área del proyecto NO requiere de autorización en Materia de Impacto Ambiental, ni Cambio de uso de Suelo, ya que no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos del Artículo 5 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental y del Artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Por lo anterior y en apego a la Legislación Ambiental vigente, Manifiesto Bajo Protesta de Decir la Verdad, que no se llevará a cabo la remoción de la vegetación forestal para el desarrollo del proyecto, ya que en el terreno no existe esta, por lo que en caso de no poseer ningún inconveniente se solicita se acuse de recibido la presente. Anexo a la presente un Informe (Justificación) del sitio en el cual se describe la situación actual del terreno, incluyendo ubicación, revisión cartográfica y fotografías....” (el énfasis y subrayado es nuestro).
- De fecha 23-veintitres de enero de 2017-dos mil diecisiete, copia del resolutivo bajo oficio N° **139.003.03.209/17**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, en respuesta al escrito en el que presenta un informe “justificación” en el cual describe la situación actual de un predio con una superficie de 11,095.602 m2, en el que tiene proyectado el desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional, ubicado en la Calle Cañón de los Nogales número 5400, Colonia Jardines de la Estanzuela, en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León; y en el cual le informan los siguiente:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

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

*Por lo que:*

*“En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5° inciso O) Fracción I de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental la promovente **no requiere presentar la Solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo ni la Manifestación de Impacto Ambiental.***

*Por último, se le señala que **las acciones a emprender por la promovente, se encuentran bajo la estricta responsabilidad de la misma.***

*No omito manifestarle, que debido a que en su predio le fue señalado el límite de la zona federal por la margen izquierda del Arroyo el Calabozo el cual cuenta con declaratoria de propiedad nacional.....le comunico que en caso de construir sobre dicha zona federal.....requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de Impacto Ambiental, .....*

*Manifestándole que esta Delegación Federal no se pronuncia en relación a la tenencia de la tierra.*

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

*De manera independiente a lo anterior, esta Secretaría podrá realizar las visitas de inspección que considere necesarias para verificar el cumplimiento de la normatividad y la veracidad de la información presentada.....”*

#### VIII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio de Impacto Vial, realizado por la empresa EIVIAL Estudios de Ingeniería, de fecha Junio 2017-dos mil diecisiete, responsable el Ing. Juan Treviño González, Ingeniero Civil con Cédula Profesional N° 876558, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 11



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

de Junio de 2017-dos mil diecisiete, el cual manifiesta lo que sigue: *“Por medio del presente yo Juan Treviño González, Ingeniero Civil con cédula profesional 876558, me hago responsable de todo el contenido del presente Estudio de Impacto Vial, donde se analiza la generación de los viales y el impacto que traerá el Proyecto de un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado “KIARA RESIDENCIAL”, que se ubicará colindante a la calle Cañón de los Nogales en la zona conocida como “La Estanzuela”, en el municipio de Monterrey, N.L.*

*El presente estudio se realizó con base a mi experiencia en la materia, y los datos aquí reunidos fueron recabados en campo bajo mi supervisión y analizados por un servidor. ...”*

- Estudio Hidrológico-Hidráulico-Riesgos, realizado por la empresa CONSULTORIA AQUA, de fecha Septiembre 2017-dos mil diecisiete, responsable el Ing. Álvaro L. Vita Garza, Ingeniero Civil con Cédula Profesional N° 1942570, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 19 de Septiembre de 2017-dos mil diecisiete, el cual manifiesta lo que sigue: *“Por medio de la presente hago constar que nuestra consultaría se hace responsable del procedimiento técnico que a nuestro real saber y entender aplicamos en el Proyecto: Proyecto hidrológico-hidráulico-riesgos-protección para un predio ubicado en la zona de la Estanzuela colindante con el Arroyo La Silla, ubicado en la calle Cañón de los Nogales N° 5400, en el Municipio de Monterrey, N.L., Concepto: Revisión de vialidades y propuesta de solución del fraccionamiento. Solicitado por: PIKUD...”*
- Manifiesto de Impacto Ambiental Modalidad General, responsable la M.C. Rosalva Huerta Velasco, de fecha Abril 2015-dos mil quince.

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

- En fecha 30-treinta de junio de 2017-dos mil diecisiete, manifestando: *“...y una vez analizadas las constancias que obran en el expediente formado con tal motivo, le informo se solicitó una reconsideración de la factibilidad de transporte, que para estar en posibilidades de resolverlo le damos contestación a lo siguiente:*

- *Carta de recepción en la AET, de solicitud de reconsideración de factibilidad del transporte.*
- *Respuesta de reconsideración de la factibilidad del transporte ....”*

Anexando los siguientes documentos:

- Escrito dirigido a la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León, presentado ante dicha dependencia en fecha 22-veintidos de junio de 2017-dos mil diecisiete, suscrito por el Lic. Leon Dachner Cirano, Directos General de la persona moral denominada Grupo Pikud, S.A. de C.V., manifestando: *“...les solicitamos reconsiderar los lineamientos establecidos en el oficio N° AET/01651/2015 puesto que la dimensión correspondiente al radio de giro de la rotonda,*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

*no es viable debido a las dimensiones de las calles que no permiten que los camiones se retornen. La mencionada reconsideración se solicita para el desarrollo habitacional de nivel medio alto de 37 viviendas que se planea 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"...*

- Oficio N° AET-DIPV/0124/2017, de fecha 29-veintinueve de junio de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, señalando: *".....mediante el cual solicita la reconsideración de los lineamientos planteados en el oficio N° AET/01651/2015, donde se emite dictamen de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 10,100.767 metros cuadrados;...llegando a la siguiente conclusión: Actualmente, el servicio de Transporte público más próximo se encuentra a 800.00 metros sobre calle Lomas de los Pinos.*

*De acuerdo a la ubicación y a la geometría del proyecto, así como las características de la calle Cañón de los Nogales se considera una vialidad local, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por esta clasificación de vía no será posible la introducción de unidades de transporte público en este sector, por lo que sugiere informar a los interesados sobre las condiciones que privan en dicho sector para la prestación del Servicio de Transporte Urbano.*

*Por otra parte dentro sus argumentos usted refiere construir una rotonda al final del frente del predio, motivo por la cual; solicita la reconsideración puesto que las dimensiones de las calles, además por la clasificación de la vialidad, la cual no permite la circulación de Transporte Público, ante esta situación la Agencia ha determinado que resulta positiva su solicitud, quedando sin efecto su propuesta de construir dicha rotonda en el dictamen emitido con número AET/01651/2015.*

*Sin embargo, hacemos la consideración de las necesidades de adecuar la Calle Cañón de los Nogales en el tramo que carece de infraestructura vial desde el límite suroriente del predio en cuestión hasta la calle Privada Riveras, con la única finalidad de mejorar el entorno de la red vial en beneficio de todos los flujos de circulación de esta zona....." (el subrayado es nuestro).*

- En fecha 25-veinticinco de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, manifestando: *"POR MEDIO DEL PRESENTE, HACEMOS ENTREGA DE EL ANEXO DE ESTUDIO DE CALLES PARA EL FRACCIONAMIENTO KIARA RESIDENCIAL, ASÍ COMO PLANOS DE RASANTES Y URBANISTICO POR PARTE DE GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V..."*
- En fecha 22-veintidos de enero de 2018-dos mil dieciocho, manifestando: *"...le damos contestación a lo siguiente:*

A. *Requisitos Entregados:*





AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

1. *Carta Compromiso de entrega de árboles de VIVEROS REGIONALES.*
  2. *Recibo de Pago por la cantidad de 1006 árboles a VIVEROS REGIONALES.*
  3. *Factura de pago de Reposición de arbolado Rasantes F-025/2017 a MUNICIPIO DE LA CIUDAD DE MONTERREY..."*
- En fecha 13-trece de febrero de 2018-dos mil dieciocho, manifestando: "...a, **Cambio de Dimensión en Frente de Lotes**, más amplios (de 135 m<sup>2</sup>(7.5 x 18) a 153 m<sup>2</sup> (8.5 x 18), quedando el proyecto reducido de **37 lotes** a **33 lotes** de la siguiente manera: en la superficie vial solicitada de **3,489.771 metros cuadrados**; se siguen manteniendo los lineamientos urbanísticos, así como el área urbanizable **6,610.996 metros cuadrados**, **cabe mencionar que se siguen cumpliendo con los lineamientos urbanísticos de la cesión de área municipal**; identificado bajo el número de expediente catastral: **51-015-085**; presentado por el **C. Arq. Salvador Vargas Saldaña**, respecto del predio ubicado colindante al Camino Cañón de la Viga, frente al Panteón Jardines del Descanso y al Poniente del Fraccionamiento Encino Real, Distrito Urbano de la Estanzuela, Delegación Huajuco, ..."
- X. Que en fecha 02-dos de octubre de 2017-dos mil diecisiete, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que, en cuanto a las preliminares: en cuanto al desmonte, el trazo, las nivelaciones y los cortes, aun no se han iniciado los trabajos, el predio se encuentra en su estado natural; terracerías: no se ha iniciado la etapa de terracería y nivelaciones, sin embargo, en la parte del predio ubicada cerca del arroyo se observa que hay movimientos de tierra y construcción de barda perimetral; En cuanto a las obras de Urbanización no se han iniciado, Uso del Suelo del Área Colindante: Al norte colinda con arroyo, al sur con vialidad, al oriente habitacional y al poniente con terreno sin uso; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): no hay construcciones solo una pequeña vivienda para vigilancia y resguardo de material; Infraestructura: no se ha iniciado la construcción e instalación de los servicios; Sección de Vialidades Colindantes al Predio: Calle Cañón de los Nogales con sección vial de 8.00 metros; Esguimientos Naturales y/o Arroyos: No hay dentro del predio, Vegetación: el predio se encuentra en breña, Derechos de paso C.F.E., A. y D., Gas, Pluvial, C.N.A.: no hay.
- XI. De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Plano de Rasantes, con oficio N° N° **3634/17-DIEC-SEDUE**, de fecha 28-veintiocho de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.003.03.209/17, con fecha del 23-veintitres de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales y notificado ante la SEDUE, donde informa que el promovente determinará si el predio sujeto de



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), artículo 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), artículo 5 O) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada la PROFEPA.

**Se otorgan lineamientos de Desmote solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 3,489.771 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

1. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 07-siete huizaches, 07-siete palo blanco, 06-seis anacuas, 05-cinco mezquites, 02-dos nogales, 02-dos moras y 01-un sauce, la cantidad de **1,006-mil seis árboles nativos** de la siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a **1.20-un metro veinte** centímetros de altura, **3-tres** metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.

Por lo que el promovente adjunta al presente expediente, copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología; bajo el número 3823, expedida por VIVEROS REGIONALES, de fecha 17-diecisiete de enero de 2018-dos mil dieciocho, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 3634/17-DIEC-SEDUE, que fuera notificado mediante oficio número 7008/SEDUE/2017, en fecha 06-seis de noviembre de 2017-dos mil diecisiete.

**XII.** Que atento a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: *“Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, el Ayuntamiento antes de otorgar licencias relativas a usos de suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, podrá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto”*; esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**XVIII.** Que mediante oficio N<sup>o</sup> 111/SDU/17 de fecha 18-dieciocho de octubre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informa: *".....hago de su conocimiento que el día 20-veinte de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, se llevó a cabo la Segunda Sesión Ordinaria 2017 del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 02/2017, en relación al expediente 01/SDU-CTGH/15 se aprobó el siguiente dictamen: (el subrayado es nuestro)*

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

**Nombre del Proyecto:** Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de urbanización inmediata denominado "Kiara Residencial" (Seguimiento al dictamen de la 3<sup>a</sup>. junta del 2015)

**Expediente Catastral:** 51-015-085

**Ubicación:** Colindantes a la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga), Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Superficie solicitada:** 10,100.767 m<sup>2</sup>

**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. (el subrayado es nuestro)....

Una vez analizada y evaluada la documentación completa para esta etapa respecto al expediente administrativo número 01/SDU-CTGH/15 referente al predio con número de expediente catastral 51-015-085 en la que se solicitó al municipio de Monterrey las Licencias de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de urbanización inmediata denominado "Kiara Residencial"(Seguimiento al dictamen de la 3<sup>a</sup> junta del 2015); el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 de marzo de 2013, acuerda emitir las siguientes medidas de mitigación:

1. Que el promovente 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, con el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
2. El Municipio deberá solicitar al promovente que respete los caudales de la cañada no agregando elementos que aumenten el caudal formando diques o bien que genere problemas aguas arriba del predio.
3. El Municipio deberá solicitar al promovente que el área verde se utilice como zona de amortiguamiento hidráulico deprimido, con menos de 60 mm por área de capacidad.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

4. *Se deberán de implementar técnicas de remediación y mitigación de avenidas mediante un proyecto de una pequeña presa rompe picos e inducir el arroyo a un parque hundido.*
5. *El Municipio deberá solicitar al promovente que implemente las medidas de mitigación señaladas en sus estudios.*
6. *Se haga del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 169 tercer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
7. *Así mismo, se haga del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto; así como 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, de conformidad el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
8. *Así como también, se le informe al promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León....”*

- XIX.** 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 y del Municipio de Monterrey, su opinión técnica, y en su caso, ordenara la elaboración o repetición de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- XX.** Que mediante oficio N° **DPCE-SAP-J/T-388/2017** de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, informa lo siguiente:  
*“.....al efecto se le participa que con base en el informe rendido por la Autoridad estatal en materia de desarrollo Urbano referente a la ubicación del inmueble que nos ocupa dentro del Atlas de Riesgo, se deberá obtener el dictamen en materia de protección civil emitido por la Unidad municipal de Protección Civil, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36 fracción V inciso a) de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, en el cual se señala que corresponde a las unidades municipales de Protección Civil la inspección, control y vigilancia de edificios de hasta cuatro unidades de vivienda, luego entonces al considerarse que el proyecto a desarrollar se trata de edificaciones para viviendas de tipo unifamiliar, se desprende la competencia de esa instancia municipal.  
...; reiterándole que deberán ser respetadas y acatadas las medidas de seguridad, opiniones y recomendaciones que sean señaladas por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, acorde a lo dispuesto por el artículo 166 tercer párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado...”*
- XXI.** Que mediante oficio N° **SAY-PCM/0080/2018** de fecha 16-dieciseis de enero de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría del R Ayuntamiento del municipio de Monterrey, a través de la Dirección Municipal de Protección Civil, 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 total solicitada de 10,100.767 M2 y expediente catastral número 51-015-085.
2. Como colindancias actuales del predio se observa lo siguiente: al Norte se colinda con el arroyo el calabozo, al Sur se colinda con la calle Cañón de los Nogales y cruzando ésta calle hay terrenos sin construcción, al Oriente se encuentra un predio privado sin construcción y posteriormente hay un fraccionamiento de nombre Encino Real y al Poniente se encuentra un terreno privado.
3. Al momento de la visita al predio no se observó que se estén llevando a cabo trabajos para la construcción y/o avance para la realización de dicho fraccionamiento.
4. Lo que se desea llevar a cabo es la lotificación de aproximadamente 37 predios con una superficie de aproximadamente 135.00 M2 cada uno.

**ANALISIS DE RIESGO**

*Al momento de la inspección al predio antes mencionado, no se observó un posible Alto Riesgo en la zona a fraccionar.*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

## CONCLUSIONES

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de construcción para el fraccionamiento a desarrollar en la calle Cañón de los Nogales (Cañón de la Viga) por la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V. por lo que se recomienda continuar con los trámites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del municipio.....”*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII, L, LV, LX, 6 fracción IV, 10 fracción XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracción I inciso a) , 142 fracciones I al IV, 158 fracciones I a la XII, 159 fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 187 primer y segundo párrafo fracciones I a la VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero 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, 241 primer párrafo, 242 fracciones IV y V, 243 fracción III y IV, 245, 249 fracciones I al VIII, 251, 269 fracción I, 271 fracciones III incisos a), b), y c) y IV, 272 fracción I y II, 276 fracción I segundo párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 2, 3 fracciones I y II, 4 fracción XLV, 140, 141 fracción I, 142, 145 fracciones I al XIII, 146 fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95 y 98 fracciones II y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; 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 integrados las constancias y requisitos de los artículos aludidos sobre la etapa de **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, 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**, 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; (cumpliendo el solicitante con la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y densidad establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020), presentando el siguiente cuadro de áreas:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

|                                       |                   |                         |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Área Total:</b>                    | <b>10,100.767</b> | <b>metros cuadrados</b> |
| Área Vial:                            | 3,492.412         | metros cuadrados        |
| Área Urbanizable:                     | 6,608.355         | metros cuadrados        |
| Área Municipal en proyecto:           | 1,348.153         | metros cuadrados        |
| Área Vendible:                        | 5,260.202         | metros cuadrados        |
| Área Vendible Habitacional:           | 5,260.202         | metros cuadrados        |
| <b>Total de lotes habitacionales:</b> | <b>33</b>         |                         |

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

**a) ZONIFICACIÓN:**

Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 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 predomina el uso habitacional unifamiliar. Por lo que cumple con el uso señalado dentro del Plan.

**b) DENSIDAD:**

En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: *"En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"*; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 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, siendo la superficie a desarrollar de 1.0100767 hectáreas, lo que permite un máximo de 42.423 viviendas, el proyecto presenta 33 viviendas, lo que representa 32.67 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos con lo establecido en el referido Plan.

**c) ÁREAS PÚBLICAS:**

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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

**En el presente caso se requiere un área municipal de 894.234 metros cuadrados;** equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 5,260.202 metros cuadrados; por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (33 viviendas, siendo un área municipal requerida de 726.00 metros cuadrados); **y cede una superficie total de 1,348.153 metros cuadrados.** Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**d) ASPECTOS VIALES:**

Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vía públicas y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158, fracción I al XII, incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/083/2018**, de fecha 14-catorce de febrero de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga el visto bueno de vialidad con los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

PROYECTO URBANÍSTICO

1. Deberá coordinarse con la Secretaría con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la habilitación y pavimentación de la calle Cañón de la Viga, en el tramo que se encuentra frente a su predio.





AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

PLANO DE RASANTES

5. Una vez revisado el proyecto, se observa que ya cumple con lo indicado en la etapa de Lineamientos Generales y que dice lo siguiente:

*“la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento”.*

**e) ASPECTOS AMBIENTALES:**

De acuerdo al oficio N° 3574/17-DIEC-SEDUE, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. **Obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
2. **Haber cumplido con la entrega y aprobación los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.**
3. **Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**
4. **Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.**
5. **Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30 % y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinque metros, que contemple el***



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

*manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*

6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmote, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciando aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
7. Prever la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

De acuerdo al oficio N° 3634/17-DIEC-SEDUE, de fecha 28-veintiocho de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa: se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.003.03.209/17, con fecha del 23-veintitres de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales y notificado ante la SEDUE, donde informa que el promovente determinara si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), artículo 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), artículo 5 O) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada la PROFEPA.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **10,100.767 metros cuadrados**, para el proyecto de **ÁREA VIAL** y que las condiciones actuales son de un predio de topografía irregular de pendiente descendente, donde se presenta severo impacto debido a obras de desmote anteriores, como cubierta vegetal se compone de pasto como vegetación de disturbio y como arbolado 07-siete huizaches, 07-siete palo blanco, 06-seis anacuas, 05-cinco mezquites, 02-dos nogales, 02-dos de moras y 01-un sauce con diámetros de 20 a 80 cm, los cuales se verán afectados por las obras de construcción, la zona se encuentra parcialmente urbanizada.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercebe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmote y/o Tala o Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención se determina lo siguiente:

**Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 3,492.412 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 07-siete huizaches, 07-siete palo blanco, 06-seis anacuas, 05-cinco mezquites, 02-dos nogales, 02-dos moras y 01-un sauce, la cantidad de **1.006-mil seis árboles nativos** de la siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a **1.20-un metro veinte** centímetros de altura, **3-tres** metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente adjuntó al presente expediente copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología, con número 3823, expedida por VIVEROS REGIONALES, de fecha 17-diecisiete de enero de 2018-dos mil dieciocho; a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.
2. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios. Cabe señalar que el promovente adjuntó copia de recibo número 3010000049143, cubriendo el costo por mano de obra.
3. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
4. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
5. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
6. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
7. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
8. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
9. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
10. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.



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

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

**f) DRENAJE PLUVIAL:**

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° **DPTDU/H 120/2017**, de fecha 05-cinco de octubre de 2017-dos mil diecisiete, otorga el presente dictamen Factible y señala que en base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico y de Proyecto de Rasantes, así como en el acuerdo correspondiente al Proyecto de Factibilidad y Lineamientos Generales (F-116/2014), se tiene lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, que no hayan sido efectuadas.
- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Consultoría AQUA a través del Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza con fecha de septiembre del 2017, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- Para la etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones Hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

proyecto.

- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- 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.
- 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.
- 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.
- Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.
- No presenta afectación federal, esto de acuerdo a Oficio No. BOO.00.R07.07.02.-330(14) (Julio 2014) emitido por la CONAGUA, en donde se aprecia lo siguiente; Deberá colocar mojонерas 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.

**De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento 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 deberá seguir las recomendaciones hechas en los estudios presentados por el propio promovente:**

Estudio Hidrológico-Hidráulico-Riesgos, realizado por la empresa CONSULTORIA AQUA, de fecha Septiembre 2017-dos mil diecisiete, responsable el Ing. Álvaro L. Vita Garza, Ingeniero



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Civil con Cédula Profesional N° 1942570, el cual señala las siguientes propuesta de mitigación de impacto hidrológico del fraccionamiento:

- *“Este desarrollo presenta la propuesta de mejoramiento de infiltración pluvial en el área verde posterior al desarrollo, por lo cual se determinara el caudal y volumen de infiltración o regulación pluvial para las casas colindantes y el área verde contiguo a la zona federal.*
- *Conclusiones: Como resultado de estos estudios se tiene lo siguiente:*
  - *Es importante mencionar que este estudio nace de la preocupación del interesado para proteger la trayectoria de un arroyo que colinda en su marguen izquierda un predio particular de un escurrimiento y con esto asegurar el buen funcionamiento pluvial de la zona.*
  - *Dado los diferentes eventos de lluvias y escurrimientos en la zona en estudio que es el Cauce del Río La Silla, se han presentado socavación y erosión de las curvas del arroyo en donde el material natural se ha desplazado después del evento del Huracán Alex y de la intensa temporada de lluvias de los últimos años, se presenta al protección de dichos taludes, de la margen izquierda del Río La Silla, por medio de estructuras de gaviones las cuales se han calculado por medio de estructuras que trabajan por peso propio, respetando deslizamiento y volteo, en la zona de erosión y transporte de material natural.*
  - *Las estructuras de protección los taludes están estructuradas con el dimensionamiento necesario para soportar la fuerza de la presión hidrostática producida por el cauce además de ser propuesta su cimentación en la parte de la roca en el fondo del cauce como se presenta en el estudio de mecánica de suelos.*
  - *La presencia del muro de contención en la margen izquierda del Río La Silla se presenta como la continuación del muro preexistente en el fraccionamiento aguas arriba, para seguir con el proceso de protección del cauce.*
  - *El análisis de esta vialidad con un bombeo de 1.00%, esta insuficiencia pluvial se elimina por lo que es la recomendación de la solución pluvial la modificación del bombeo de las vialidades.*
  - *La descarga pluvial del fraccionamiento a la calle Cañón de los Nogales, se recomienda el dejar en el área de portón una salida mínima de 0.10 metros por debajo del portón para que el caudal salga sin problema alguno.*
  - *Es importante mencionar que este fraccionamiento es su desarrollo y adaptación a los lineamientos de sustentabilidad y mitigación de su impacto hidrológico, se está considerando la construcción de una fosa de regulación pluvial e infiltración en el área verde, que obedece al caudal captado por el área verde y las casas colindantes con este misma área de esparcimiento, par aun  $Tr=50$  años, el cual es un valor de  $0.094 \text{ m}^3/\text{s}$ , con un tiempo de concentración de 5 min., arrojando un volumen total de infiltración y regulación pluvial de  $38.00 \text{ m}^3$ .*
  - *El área de infiltración es una fosa de 0.25 m. de profundidad con un talud perimetral denominado 3 a 1 (H:V) con una marca de talud de 0.75 m., con un área de ocupación total de  $176.53 \text{ m}^2$ , y un vertedor o canal de demasías hacia las vialidades internas, con*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

*una sección de 1.40 m. de ancho por 0.10 m. de altura que saldrá después de un tiempo total de almacenamiento e infiltración de 15 min. Aproximadamente.*

- *La sección de Cañón de los Nogales cuenta con una capacidad total de 1.42 m<sup>3</sup>/S, considerando un bombeo hacia el exterior de 2.00%.*
- *Si la sección de la calle Cañón de los Nogales tuviera un bombeo de 1.00% la capacidad de conducción será de 2.29 m<sup>3</sup>/s.*
- *Finalmente si esta calle contara con un bombeo 0.00%, la capacidad total de la conducción de las calles es de 3.33 m<sup>3</sup>/s.*
- *En comparación con el caudal producido por el fraccionamiento que es de 0.30 m<sup>3</sup>/s, este no saturara la vialidad de acceso siendo un 21.12 %, 13.10 % y 9.00%, la ocupación en este caudal con las diferentes geometrías revisadas anteriormente.*
- *“En nuestra opinión esta vialidad deberá contar con un bombeo del 1.00% transversal o bombeo para evitar la ocupación el flujo de conducción en todo el arroyo vehicular, y con este valor de bombeo se aumenta significativamente la capacidad de conducción pluvial de la calle”.*
- *La vialidad con pendiente descendiente de poniente o sur a norte y oriente, cuenta con una descarga directa al Río la Silla, por medio de un derecho de paso pluvial ya existente en la zona, estando en condiciones de conexión y descarga directa al cauce del río.”*

**g) ASPECTOS GEOLÓGICOS:**

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° **DPTDU/G093/2017**, de fecha 31-treinta y uno de agosto de 2017-dos mil diecisiete, otorga el presente dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión de plano proporcionado por el propio promovente y los antecedentes con N° de **Oficio: DT/G300/2015 y 5323/SEDUE/2017**, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los antecedentes con **No. de Oficio: DT/G300/2015 y 5323/SEDUE/2017**:
  - 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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Roca 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.
- 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 m de altura, se deberá realizar el estudio geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada 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.**

#### **h) URBANIZACIÓN:**

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





AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**i) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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

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

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

**CUARTO:** El Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes presentados por el propio promovente, cumplen con los lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto con el diseño urbano del predio, en cual se indica: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones, el número de lotes y superficie de cada lote, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación de uso de suelo, derechos de paso, la distribución de áreas o cuadro de áreas las áreas del proyecto, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc.; así como al Plano del Proyecto de Rasantes, en donde se indica: los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, curvas de nivel a cada metro, escurrimientos, con registro del polígono, proyecto geométrico de la vialidad, secciones de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles.

## CONCLUSIONES



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, resulta procedente y se propone se autorice a la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.; el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del predio con superficie total solicitada de 10,100.76 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-085, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **KIARA RESIDENCIAL**; debiendo cumplir con lo señalado en el presente dictamen.

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

Se aperciba a la persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.; que el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, quedan sujetos al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal o Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias. **La presente no lo exime al promovente de cumplir con las autorizaciones o permisos de entidades gubernativas.**

Se hace del conocimiento del interesado 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 lo 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.

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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

La persona moral denominada GRUPO PIKUD, S.A. DE C.V.; deberá realizar las obras de urbanización necesarias para que los servicios funcionen normal y eficientemente para todos y cada uno de los lotes que presenten en el proyecto urbanístico, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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 para el plano de rasantes tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años y que se empezarán a computar a



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

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, primer y segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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

-----

**Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Por lo anterior, y

**CONSIDERANDO**

Dictamen respecto al Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, 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

**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, V y XI, 37, fracción III, incisos b), e) y h), 38, 40, fracción VI, 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, los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

**TERCERO.** Que según lo establece el artículo 132, fracción II, inciso d), de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 10, fracción XIII, y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, este Ayuntamiento cuenta con facultades para conocer y resolver el presente Dictamen.

**CUARTO.** Que el artículo 243, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece el fraccionamiento y la urbanización del suelo se sujetará a diversas etapas, entre ellas al proyecto urbanístico y el plano de rasantes.

**QUINTO.** Que el artículo 249 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:

Solicitud de autorización de proyecto urbanístico;  
II. Copia del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño urbano;

III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

IV. Los estudios de impacto ambiental que procedan de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;

V. Estudio del impacto vial del proyecto;

VI. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

VII. Documento que acredite la personalidad jurídica; y

VIII. La demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

**SEXTO.** Que los artículos 250 y 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establecen que el proyecto urbanístico formulado por el interesado con base en los lineamientos generales de diseño urbano señalados al efecto será revisado por el Municipio, quien podrá aprobarlo, negarlo o requerir de correcciones, modificaciones o documentación adicional.; y que el interesado deberá solicitar la aprobación del plano de rasantes que deberá contener los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona.

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

**OCTAVO.** Que el artículo 271, fracciones III y IV, 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 la autorización del proyecto urbanístico y del plano de rasantes lo siguiente:

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

a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;

b) El número de lotes y superficie de cada lote ; y

c) La zonificación de usos del suelo.

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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**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 para la autorización del proyecto urbanístico y el proyecto de rasantes son los que a continuación se transcriben:

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

- I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
  - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
  - b) Poder Legal.
- IV. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- V. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).
- VI. Plano de diseño urbano del predio a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. En caso de que se requiera, plano con el diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, (6-seis originales).
- VIII. Los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- IX. Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro (2-dos originales).
- X. Estudio del impacto vial del proyecto (original y copia).
- XI. Estudio Hidrológico e Hidráulico (original y copia).
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.
- XIII. Para los casos en los que el predio en cuestión presente afectación por cauces de ríos o arroyos deberá acompañar la demarcación federal expedida por la Comisión Nacional del Agua. Igualmente, de existir alguna afectación con respecto al predio de los ámbitos federal, estatal o municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las dependencias competentes.

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

- I. Solicitud de autorización del Proyecto de Rasantes (original).
- II. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica: a) Acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia). b) Poder legal.
- IV. Identificación oficial del Propietario y Apoderado (copia).
- V. Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Semarnat.
- VI. Plano de proyecto de rasantes a escala, que deberá contener: curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, con registro del polígono(s), proyecto geométrico de la vialidad, secciones de tipos de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles, pendientes, proyecto de cortes, proyecto de terraplenes, estabilización de taludes, muros de contención y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

**DÉCIMO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey presentó a la Comisión el expediente y mostró los documentos enunciados en la opinión técnica señalada en el Antecedente III de este dictamen, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en los artículos 243, fracciones III y IV, 246, 249, 250, 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 142, 145 y 146 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.





AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**DÉCIMO PRIMERO.** Que para el proyecto urbanístico y plano de rasantes el solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el dictamen técnico elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

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

### ACUERDOS

**PRIMERO.** Se aprueba el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará KIARA RESIDENCIAL, identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-085, respecto del 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; en términos de lo establecido en el considerando décimo del presente dictamen.

**SEGUNDO.** Lo aprobado anteriormente está condicionado a que el solicitante realice el pago de los derechos correspondientes.

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

**CUARTO.** 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 25 DE SEPTIEMBRE DE 2018.**

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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**SÍNDICO SEGUNDA ELISA ESTRADA TREVIÑO  
COORDINADORA  
RÚBRICA**

**REGIDORA MIROSLAVA SALINAS GARZA  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

**REGIDOR HORACIO TIJERINA SALDÍVAR  
INTEGRANTE  
SIN RÚBRICA**

**SÍNDICO PRIMERO ROQUE YÁÑEZ RAMOS  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

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