



Nº de Oficio: 9034/SEDUE/2018

Expediente N°: F-008/2018

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo,
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

INSTRUCTIVO

[REDACTED]
[REDACTED]
Prolongación Marsella N° 3055, Colonia Alta Vista,
Monterrey, N.L.
Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a 11-once días del mes de diciembre del año 2018-dos mil dieciocho. -----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-008/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitres de febrero de 2018-dos mil dieciocho y al escrito de fecha 07-siete de agosto del mismo año, presentados por el [REDACTED]

[REDACTED] lo cual acredita mediante Poder Especial ratificado en fecha 22-veintidos de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, ante el Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público con ejercicio en este Primer Distrito, Titular de la Notaría Pública N° 130-ciento treinta, según consta en Acta fuera de Protocolo N° 30,392-treinta mil trescientos noventa y dos; mediante el cual solicita se le informe sobre **la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así

como 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 **LOS MILAGROS**; relativo a la superficie solicitada de **8,774.83 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-004-080**; el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 11,827-once mil ochocientos veintisiete, de fecha 07-siete de junio de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Ramiro A. Bravo Rivera, Notario Público Titular Número 18-dieciocho, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4837, Volumen: 252, Libro: 97, Sección: I Propiedad, de fecha 26-veintiseis de junio de 2002-dos mil dos; así mismo, presenta Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 28-veintiocho de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular Número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular N° 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito, según consta en Acta Fuera de Protocolo Número 274,210-doscientos setenta y cuatro mil doscientos diez, inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el Número 7333, Volumen: 115, Libro:



147, Sección Auxiliares, en fecha 05-cinco de diciembre de 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a la calle Valle de la Estanzuela, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

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

I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el número de expediente catastral **51-004-080** con superficie solicitada de **8,774.83 metros cuadrados**, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido.

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 Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (**CC**) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

II. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 271 fracción I, inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- Oficio N° **SSP/181/2017** de fecha 2-dos de mayo de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: "*...solicita se le informe sobre la **factibilidad de dotación de servicios públicos** a cargo de esta Secretaría, ... Al respecto le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Sur Huajuco, en donde dicha delegación presta el servicio de mantenimiento de parques, jardines, vialidades, pluviales y alumbrado público y la Dirección Técnica coordina la prestación de la recolección de basura domiciliaria, por lo tanto, es **FACTIBLE** prestar dichos servicios.*

Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que indica:

“La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la prestación de servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio...”

- Oficio N° **DIV/EA056/IX/2018**, de fecha 11-once de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Comisaría General de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

“...solicita se determine la factibilidad de dotar y prestar el servicio de seguridad para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de urbanización Inmediata, colindante a la calle Privada Valle de la Estanzuela, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, de este Municipio de Monterrey; ...relativo a la superficie solicitada de 8,774.83 m2, predio identificado con los números de expediente catastral 51-004-080.

Al respecto le informo que una vez revisada el área que se pretende desarrollar, así como las vialidades existentes, se determina que es factible brindar el servicio de vigilancia de tránsito, en la zona.

Por ultimo con relación al servicio de seguridad, le informo que la zona le corresponde a la Dependencia de Fuerza Civil del Estado...”

- Oficio N° **SSP/DAJ/AJ/4023/2017** de fecha 17-dieciséis de marzo de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: *“...con fundamento en lo dispuesto por el artículo 14 fracción II y XIII de la ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, en el oficio **SSPE/FC/CG/S3/3855/2017**, refiere, lo siguiente “*

I.- OPINION

- A.** Actualmente la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mantiene presencia las 24 horas en la zona sur del municipio de Monterrey, incluyendo el área donde se realiza la citada construcción.
- B.** Existe un destacamento en la zona sur del municipio de Monterrey, habitado con personal operativo de Fuerza Civil, aproximadamente a 5 km del área donde se realizara la construcción.
- C.** Los fraccionamientos en su tipo derivado del poder adquisitivo de sus residentes, cuentan con casetas y guardias de seguridad privada, presentándose siempre la coordinación personalizada entre estos empleados y elementos operativos de Fuerza Civil.

II.- RECOMENDACIONES

- A.** Incrementar los recorridos de vigilancia en la zona señalada para disuadir algún hecho delictivo.

B. Mantener coordinación directa con la empresa de seguridad o trabajadores según sea el caso, que se encuentren en el fraccionamiento en mención.

C. Implementar la cercanía y confianza de los habitantes de la zona para reportar al teléfono de emergencias 9-1-1 en caso de tener conocimiento de hechos presuntamente delictivos.

Lo anterior se envía para los efectos correspondientes, con fundamento en lo establecido en el artículo 15 fracción I, II, IV, VI y XVIII del Reglamento Interior de esta Secretaría...

III. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente; firmados por C. Enrique David May Díaz, representante legal de la C. María Esthela Díaz Pérez, y como perito responsable, el C. Arq. Jorge Armando Ipiña Sifuentes, con Cédula Profesional N° 4520577, de la cual anexa copia simple.

IV. Que el promovente presentó las Factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.:

- Oficio N° **SADM-DG/GF-0012-18**, de fecha 19-diecinueve de enero de 2018-dos mil dieciocho, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 13 unidades, con una superficie de 8,774.83 metros cuadrados, ubicado en Privada Valle de la Estanzuela, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima 8,774.83 metros cuadrados, y cota máxima de suministro 620.00 m.s.n.m., factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

AGUA POTABLE:

- Instalación de 500.00 metros de tubería de asbesto cemento en diámetro de 0.30 m (12").
- Respetar la afectación del Acueducto Santiago I en diámetro de 1.22 metros (48") con un ancho mínimo de 8.00 metros para cada lado del Eje del tubo y que para este predio representa una cesión de servidumbre de alojamiento de obra y cesión de derecho de paso a esta Institución de una franja de 2.00 metros de ancho del límite sur-oeste del predio.

DRENAJE SANITARIO:

- Instalación de 200.00 metros de tubería en diámetro de 0.20 m (8") los cuales deberán quedar alojados en un derecho de paso con un ancho mínimo de 12.00 metros.
- Únicamente el área que drene por gravedad a las tuberías existentes.

DRENAJE PLUVIAL:

- a. Se deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño de plataformas para el desplante de lotes habitacionales y/o comerciales y exponerlo ante esta institución para su revisión. (Cabe señalar que el promovente únicamente solicita el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata).

REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
b. Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.
- Oficio N° **SADM-ING-0735-18**, de fecha 07-siete de mayo de 2018-dos mil dieciocho, en cuanto a la Factibilidad de Drenaje Pluvial, de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número de lotes o viviendas previstas de 14 unidades, con una superficie de 8,811.22 m²., ubicado en Privada Valle de la Estanzuela 3-B en la Colonia Huajuco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

DRENAJE PLUVIAL:

Se le autoriza la factibilidad de acuerdo al estudio del análisis hidrológico e hidráulico, emitido por Ing. Mario Javier Badillo Ramos, perito responsable y cedula profesional 8681245 de la Empresa Estudios e Ingeniería para la Urbanización y Construcción.

Que los flujos pluviales, sean conducidos en forma superficial por las Avenidas, con tirantes menores de 0.15 metros.

Se anexa plano de plataformas y de drenaje pluvial.

V. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente mediante oficio N° **DIE-200/2018**, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2018-dos mil dieciocho; dentro del cual se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en Privada Valle de la Estanzuela, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 8,811.22 m², el cual se destinará para Fraccionamiento o Unidad Habitacional; en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

VI. Que el promovente presentó la Factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del sistema de Transporte Publico de Nuevo León, contenida bajo el Oficio N° **DIPV/0361/2016**, de fecha 13-trece de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, en relación a la solicitud de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el desarrollo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado "Privada la Estanzuela", en el que se tienen proyectados 13 lotes de vivienda unifamiliar, identificado con el número de expediente catastral 51-004-080, en el Municipio de Monterrey; en el que se indica los siguientes resultados:

"El terreno en análisis se encuentra en colindancia al norte con la calle Privada Valle de la Estanzuela, delimitado al poniente, oriente y sur con propiedades privadas y tendiendo como referencia al nororiente la Carretera Nacional a 360 m.

En visita a campo se observó que actualmente el terreno en estudio se encuentra en estado natural; de acuerdo a los planos presentados en esta Agencia, se tendrá acceso y salida al futuro fraccionamiento a través de la calle Privada Valle de la Estanzuela, dicha vialidad actualmente se encuentra pavimentada y conecta con la Carretera Nacional donde actualmente se ofrece el servicio de transporte público urbano, por lo cual se tendría cobertura total para el fraccionamiento en estudio.

Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y proyectada, así como la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, se determina que es positiva la factibilidad para el acceso a los servicios de transporte público, previo a la conclusión de las obras de urbanización (terminación de obra y municipalización) del desarrollo habitacional denominado fraccionamiento "Privada la Estanzuela" y estará sujeta al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- 1. Deberán contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule la normativa vigente, que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta la parada de dicho servicio..."*

VII. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: *"...Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría;"* por lo que 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, dictamen de las medidas de mitigación, referente al predio con superficie total de **8,774.83 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-004-080**; predio colindante a la calle Valle de la Estanzuela, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

VIII. Que mediante oficio **Nº 63/SDU/2018** de fecha 08-ocho de mayo de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue:

"Que el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, ...analizó el expediente 01/SDU-CTGH/17, referente al predio con número de expediente catastral 51-004-080...; 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, acordando las siguientes medidas de mitigación:

1. *Que el promovente a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 153 fracción III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, con el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.*
2. *Se 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.*
3. *Se deberá solicitar al promovente revisar hidrológicamente el comportamiento y flujo de los escurrimientos sin afectar los predios vecinos.*
4. *Se deberá solicitar al promovente que dentro de su esquema de manejo de escurrimientos pluviales se busque mitigar los efectos negativos, tendiendo alcanzar el Impacto Cero.*
5. *Se deberá solicitar al promovente que el área verde se utilice como zona de amortiguamiento hidráulico deprimido, con al menos 60 mm por área de capacidad.*
6. *Se deberá solicitar al promovente que implemente las medidas de mitigación señalada en sus estudios.*
7. *Se deberá hacer 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 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
8. *Así mismo, se deberá hacer 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 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
9. *Así como también, se le deberá informar 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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León...."*

IX. *Que atento a lo dispuesto por el Artículo 177 primer párrafo que señala "Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos; ..."*

solicitará al interesado un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionalista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto." Así como el diverso numeral 179 parte final del primer párrafo, ambos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "...Tratándose de fraccionamientos o conjuntos de zonas de riesgo, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual." El promovente presenta ante esta Secretaría, Dictamen de Medidas de Mitigación emitido por el C. Ing. Mario Javier Badillo Ramos, con Cédula Profesional N° 8681245 (de la cual anexa copia), siendo las siguientes: "En la visita realizada y con ayuda de imágenes satelitales, se observó que por el predio motivo de estudio NO cruza ningún escurrimiento pluvial, por lo que la construcción del fraccionamiento no representará ningún bloqueo que pudiera generar problemas aguas arriba.

La Calle del Proyecto cuenta con las características hidráulicas necesarias para captar y conducir los escurrimientos internos, los cuales se manejarán mediante la inducción de la pendiente de la calle local hacia la calle de acceso Privada Valle de la Estanzuela. La infraestructura pluvial en la intersección de la calle Privada Valle de la Estanzuela y Carretera Nacional se utilizará para encauzar los escurrimientos generados por el proyecto y predios colindantes a la vialidad de acceso. Por lo que anteriormente mencionado la construcción del proyecto NO AFECTAN PREDIOS VECINOS.

Se prevé la utilización de las 4 Áreas Verdes del proyecto como zona de amortiguamiento hidráulico deprimido, con al menos 60 mm de profundidad en su parte crítica, con el fin de conectar las zonas impermeables con las permeables de tal forma que se faciliten los movimientos verticales en el ciclo hidrológico, aumentado por consecuencia los tiempos de concentración en los caudales del escurrimiento del proyecto. Lo anterior tendiendo a alcanzar el IMPACTO CERO para las colindancias con el predio. En cuanto a los lotes del proyecto, como medida de mitigación, en todos se elevará el nivel de la plataforma 40 cms por arriba del nivel de rasante de la calle para evitar cualquier probabilidad de inundaciones.

Las observaciones y recomendaciones anteriores se encuentran contenidas en el ESTUDIO HIDROLOGICO-HIDRAULICO presentado ante ustedes, con fecha 14 de marzo de 2018, por lo que se expide el presente DICTAMEN DE LAS MEDIDAS DE MITIGACION APLICABLES para el uso que se considere necesario por el propietario, NO EXISTE RIESGO HIDROLOGICO para la construcción del proyecto..." (el subrayado es nuestro).

X. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 177 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, mediante oficio N° SAY-PCM/2762/2018, de fecha 06-seis de agosto de 2018-dos mil dieciocho, emitido por, informa lo siguiente:

**“...INFORME DE INSPECCIÓN
ASPECTOS GENERALES**

OBSERVACIONES

1. El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Privada Valle de la Estanzuela, el cual dicho predio cuenta con una superficie total solicitada de 8,774.83 M2 y expediente catastral con número 51-004-080.
2. Como colindancias actuales del predio se observa lo siguiente: al Noreste y al Suroeste se colinda con predios sin construcción, al Noroeste se encuentra la calle Privada valle de la Estanzuela y cruzando ésta hay una finca residencial, al Sureste se encuentra un predio sin construcción.
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.

ANÁLISIS DE RIESGO

Al momento de la inspección al predio antes mencionado y de acuerdo a los estudios presentados por el Ing. Juan Carlos Martínez Vázquez con cédula profesional N° 8684158 ante esta dependencia, No se observa Riesgo Geológico y Riesgo de Estabilidad de talud en el inmueble ubicado en la calle Privada Valle de la Estanzuela, previo cumplimiento en las recomendaciones establecidas en el estudio.

INSPECCION DE ANALISIS DE RIESGOS

Cabe mencionar que en el estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. Mario Javier Badillo Ramos con cedula profesional N° 8681245 concluye que no Existirá riesgo Hidráulico para el proyecto ni en su entorno siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el estudio presentado.

CONCLUSIONES

Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de fraccionar y Urbanizar para el fraccionamiento a desarrollar en la calle Privada Valle de la Estanzuela s/n Distrito Urbano Valle Alto-El Diente Delegación Huajuco por lo que se recomienda continuar con los trámites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio....” (el subrayado es nuestro).

XI. Que el promovente presenta ante esta Secretaría, 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, bajo el oficio N° 958/SPMARN-IA/17, de fecha 15-quince de mayo de 2017-dos mil diecisiete; consistente en la construcción de un Fraccionamiento habitacional tipo unifamiliar, denominado MAGNOLIA en una superficie total de 8,774.85 metros cuadrados.

XII. 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; lo anterior observando lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el promovente presentó ante esta Secretaría, copia del resolutivo bajo oficio N° **139.04.1.-1720 (17)**, de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, mediante el cual se Autoriza por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 8,774.85 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado MAGNOLIA, con ubicación en el municipio de Monterrey en el estado de Nuevo León.

XIII. De fecha 22-veintidos de mayo de 2018-dos mil dieciocho, oficio número **1325/18-DIEC-SEDUE** emitido por ésta Secretaría, en respuesta a la solicitud respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, se informó lo siguiente:

*“ Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 13904.1.-1720(17) con fecha del 19-diecinueve de Diciembre de 2017-dos mil diecisiete, referente a la solicitud de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para una superficie de 8,774.83 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL MAGNOLIA**, ubicado en el o los municipio(s) de Monterrey; en el Estado de Nuevo León, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).*

*Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **8,774.83 metros cuadrados**, para el proyecto de **AREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a un lote de topografía irregular de pendiente ascendente...esta vegetación se verá afectada por obras de desmonte. 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, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Transplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaria 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 **3,317.663 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:*

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.

2. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 15-quince huizaches, 16-dieciseis chaparro prieto, 10-diez retamas y 15-quince huaje, la cantidad de **164-ciento sesenta y cuatro** árboles nativos de la siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a **1.20-un metro veinte centímetros** de altura, de **3-tres** metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.

3. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.

4. La remoción de vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.

5. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.

6. 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.

7.

8. ...14....".

Por lo que el promovente adjunta al presente expediente, copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología en fecha 16-dieciseis de julio de 2018-dos mil dieciocho, bajo el número 7746, expedida por VIVEROS TAMEZ DE ALLENDE, de fecha 13-trece de julio de 2018-dos mil dieciocho, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 1325/18-DIEC-SEDUE, que fuera descrito en el punto que antecede.

XIV. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico-Hidráulico de fecha 14 de Marzo de 2018-dos mil dieciocho, elaborado por Estudios e Ingenierías para la Urbanización y Construcción, signado por el Ing. Mario Javier Badillo Ramos, con Cedula Profesional N° 8681245, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha 14 de Marzo de 2018, el cual manifiesta lo que sigue: "La presente carta responsiva es para informar que un servidor elaboro el Estudio Hidrológico-Hidráulico para el proyecto de Fraccionamiento Habitacional denominado Magnolia....Por lo que tomando en cuenta los resultados del presente estudio hidrológico e hidráulico, podemos mencionar que el gasto generado por el predio en estudio, no implican ningún riesgo hidráulico superficial en la zona y se considera que la capacidad hidráulica de la calle Privada Valle de la Estanzuela y Av. Acueducto cuentan con las características hidráulicas necesarias para captar y conducir los escurrimientos esperados..."
- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha Noviembre de 2016-dos mil

dieciséis, siendo el prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental la Dra. Leticia Villarreal Rivera, Cedula Profesional N° 2373729 y Registro SPMARN/PSA/IAR/014/2016.

- Estudio de Movilidad e Impacto Vial de fecha Febrero 2018-dos mil dieciocho, elaborado por EIVIAL Estudios de Ingeniería, signado por el Ing. Juan Treviño González, Cedula Profesional N° 1835662, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha 12-doce de febrero de 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: *"...me hago responsable de todo el contenido del presente Estudio de Movilidad e Impacto Vial...El Presente estudio se realizó con base en mi experiencia en la materia, y los datos aquí reunidos fueron recabados en campo bajo mi supervisión y analizados por un servidor..."*

XV. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 17-dieciséis de abril de 2018-dos mil dieciocho, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que el predio se encuentra en breña, en cuanto a las obras de urbanización no se han iniciado trabajos; Uso de suelo del Área Colindante: sin uso, baldío; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): aún no existe construcción en ninguno de los lotes; Colindancias del predio: al norte con quinta, al suroeste y sur con baldío; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Privada Valle de la Estanzuela 8.50 metros; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian escurrimientos debido a la maleza. Vegetación: Se aprecia maleza; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: no se aprecian trabajos; infraestructura troncal y de servicios básicos: no se aprecian trabajos.

XVI. Escrito libre presentado por el promovente, vinculado al expediente:

• En fecha 07-siete de agosto de 2018-dos mil dieciocho, manifestando: *"Por medio de la presente hacemos referencia al Expediente Administrativo **F-008/18** con fecha de ingreso del 23 de Febrero de 2018, relativo al trámite de **FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO, LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO, PROYECTO URBANÍSTICO Y PLANO DE RASANTES**, en un predio con superficie de 8,774.83 m², identificado con el expediente catastral 51-004-080, ubicado sobre la calle Privada Valle de la Estanzuela, Municipio de Monterrey, N.L. al cual denominamos hasta el momento como **FRACCIONAMIENTO "MAGNOLIA"**.*

*Y sobre el cual le informamos que por así convenir a nuestros intereses llamaremos a este fraccionamiento de aquí en adelante como **"LOS MILAGROS"**, por lo que le solicitamos de la manera más atenta se realicen los cambios que sean necesarios en las autorizaciones de **PROYECTO URBANISTICO Y RASANTES...**"*

XVII. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en correlación con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo

Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación. Así mismo, solicita las autorizaciones del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LOS MILAGROS**; relativo a la superficie solicitada de **8,774.83 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-004-080**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

| | | |
|---|------------------|-------------------------|
| Área Total a Desarrollar: | 8,774.830 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 3,317.663 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 5,457.167 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 817.486 | metros cuadrados |
| Área Vendible: | 4,639.681 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Unifamiliar: | 4,639.681 | metros cuadrados |
| Nº de Lotes Habitacionales Unifamiliares: | 13 | |
| Nº Total de Lotes: | 13 | |

XVIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000053575**, de fecha 19-diecinueve de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$26,799.50 (VEINTISEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 50/100 M.N.)**; siendo la cantidad de \$13,258.70 (TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 07/100 M.N.) por concepto de pago de Factibilidad y Lineamientos; más la cantidad de \$13,258.70 (TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 07/100 M.N.) por el concepto de pago del Proyecto Urbanístico; más la cantidad de 282.10 (DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 10/100 M.N.) por el concepto de pago del Plano de Rasantes; conceptos de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracciones V incisos a) y b) y VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, relativos a los trámites Factibilidad, Lineamientos, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento denominado **LOS MILAGROS**.

XIX. Que en el presente caso, los planos de Proyecto Urbanístico y Rasantes presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el

fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIV, LXXVIII, XCIV, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 5., 169 fracciones V, VI y VII, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, transitorios segundo y tercero y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 241 primer párrafo, 242 fracciones I al V, 243 fracciones I, II, III y IV, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 248 fracciones I al VIII, 249 fracciones I al VIII, 250, 251, 271 fracciones I incisos a) y b), II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), III incisos a), b) y c), IV, 272 fracciones I y II, 276 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII, 144 fracciones I a XII, 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; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.:



A C U E R D A

[REDACTED] que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LOS MILAGROS**; relativo a la superficie solicitada de **8,774.83 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-004-080**; toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y existe factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal; **bajo los lineamientos generales de diseño urbano** que se señalan en el Resolutivo TERCERO del presente acuerdo, los cuales se respetan y cumplen en el Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI, transitorios segundo y tercero, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 242 fracción IV y 250 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: En los términos anteriores 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 **LOS MILAGROS**; relativo a la superficie solicitada de **8,774.83 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-004-080**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

| | | |
|---|------------------|-------------------------|
| Área Total a Desarrollar: | 8,774.830 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 3,317.663 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 5,457.167 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 817.486 | metros cuadrados |
| Área Vendible: | 4,639.681 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Unifamiliar: | 4,639.681 | metros cuadrados |
| Nº de Lotes Habitacionales Unifamiliares: | 13 | |
| Nº Total de Lotes: | 13 | |



Predio colindante a la calle Valle de la Estanzuela, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L.

TERCERO: Que el Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes que al efecto se autorizan cumplen con los Lineamientos Generales de Diseño Urbano que a continuación se indican:

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano 16 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII y 144 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral **51-004-080** será de **8,774.83 metros cuadrados**.

2. ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA: Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/204/2018**, de fecha 20-veinte de abril de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

**ETAPA: FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES
DE DISEÑO URBANO**

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - Para la Av. Acueducto (vialidad a futuro), deberá respetar un ancho mínimo de 33.00 metros, 16.50 metros a partir del eje de acueducto y hacia ambos lados.
 - Para la calle Privada Valle de la Estanzuela, deberá respetar un ancho mínimo de 16.00 metros, 8.00 metros a partir del eje de la calle y hacia ambos lados.
 - Deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en el cruce de las vialidades mencionadas anteriormente.
 - Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se ha señalado anteriormente; por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el artículo 249 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
Además, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como se establece en el artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el mismo artículo.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

C

J

S

S

7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones, de la cual se anexa copia al presente dictamen.
8. Deberá 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.

ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

1. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá 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 éstas se encuentran las propuestas contenidas en el Estudio de Movilidad, en lo que respecta a habilitar la vialidad de acceso Privada Valle de la Estanzuela, con espacios adecuados para la circulación de peatones y ciclistas (además de los vehículos), así como la instalación de un parabús sobre la Carretera Nacional, cuando así se requiera.

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.

ETAPA: PROYECTO DE RASANTES

1. El proyecto presentado cuenta con pendientes menores al 15%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, y que dice lo siguiente: *"la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento."*

3. **DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:** Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RIOS, REDES VIALES, ETC.).

4. **SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:**

El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I, 213 IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al Artículo 211 fracciones I al V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: *“fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; 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; fracción V: Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI: No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.”*

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

En el presente caso se requiere un área municipal de 788.746 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 4,639.681 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 788.746 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (13 viviendas, siendo un área municipal requerida de 286.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 817.486 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; **por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**
- **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 Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (**CC**) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano; por lo que la C. María Esthela Díaz Pérez de May; por conducto de su apoderado legal el C. Enrique David May Díaz, presenta en esta Secretaría, plano de pendientes firmado por el perito responsable el Arq. Jorge Armando Ipiña Sifuentes, con Cédula Profesional N° 4520577; el cual arroja que la totalidad de la superficie del predio de 8,774.83 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15% resultan 13.16 viviendas; el proyecto presenta 13 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos, siendo ésta la cantidad máxima de viviendas permitidas.

6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

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

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

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

7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

De conformidad con el oficio N° 1323/18-DIEC-SEDUE de fecha 22-veintidos de mayo de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría:

En tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberán cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 215 Fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:

a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.

b) La plantación de 1-un árbol nativo por cada 100-cien metros cuadrados de área de cesión que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 5-cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1.00-un metro de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.

c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.

d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.

e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.

f) La plantación de 01-un árbol nativo de la región, por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 5-cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1.00-un metro de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 254 y 255 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

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

En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

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

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

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

9. **DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 068/18, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2018-dos mil dieciocho, se otorga una resolución factible, e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta Secretaría con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Con base al levantamiento topográfico presentado, al estudio Hidrológico proporcionado, al plano de Proyecto Urbanístico, así como el Plano de Proyecto de Rasantes, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Ingenierías para Urbanización a través del Ing. Mario Javier Badillo Ramos (Cédula N° 8681245) con fecha de marzo de 2018, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Así mismo 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.

Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia. Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%.

Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.

Deberá seguir los lineamientos marcados por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** conforme a la factibilidad de Drenaje Pluvial y que están definidas en el Oficio N° **SADM-ING-0735-18** y que menciona lo siguiente:

- Que los flujos pluviales, sean conducidos en forma superficial por las Avenidas, con tirantes menores de 0.15 metros.

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.

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

Se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.

Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 153 fracciones III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento se encuentra dentro de zonas de Riesgo Hidrológico de Encharcamiento, por lo que deberá apearse a las recomendaciones marcadas en el estudio hidrológico-hidráulico presentado y a las medidas de mitigación marcadas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León.

- Deberá seguir lo señalado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León. Una vez analizada y evaluada la documentación allegada respecto al expediente administrativo número 01/SDU-CTGH/17 con Oficio N° 63/SDU/2018, referente al predio con número de expediente catastral 51-004-080 en la que se solicitó al municipio de Monterrey la Factibilidad de Fraccionar; 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, acuerda las medidas de mitigación.

10. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/G083/2018**, de fecha 15-quince de junio de 2018-dos mil dieciocho; el cual otorga el presente dictamen Factible, en virtud de la revisión de los planos y el Estudio Geológico elaborado

por "GEOAMBIENTAL, GEÓLOGOS CONSULTORES" proporcionado por el propio promovente; lo anterior con base en el artículo 247 fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Por lo anterior, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio Geológico, el área de estudio se localiza en la Provincia de la Llanura Costera del Golfo Norte, en la Subprovincia de Llanuras y lomeríos, ocupa partes del área de Monterrey, Morelos, Linares. En ella quedan englobados los municipios de General Escobedo, Cadereyta Jiménez, Carmen, Ciénega de Flores, Zuazua, Hualahuises, Marín, Pesquería y San Nicolás de los Garza; y partes de Allende, Terán, Juárez, los Ramones y Salinas Victoria.
- El predio en estudio cuenta con una topografía ligeramente plana con un valor del 5.81%.
- Geológicamente el predio se ubica en el Cañón del Huajuco el cual representa un valle intermontano, entre el frente Este de la Sierra Madre Oriental y la Sierra Cerro de la Silla.
- La altura del valle del Cañón del Huajuco varía entre 494 y 749msnm, en tanto las altitudes del Cerro de la Silla alcanzan los 1800msnm. Las rocas que afloran en el valle del Cañón del Huajuco corresponden principalmente a rocas sedimentarias de origen marino y continental.
- En el área de estudio se encuentran descansando sedimentos de origen aluvial compuesto principalmente por suelos arcillosos originados por la acción de intemperismo con las rocas lutitas arcillosas de la Formación Méndez, clastos gruesos y gravas, además de la presencia de caliche producto de la disolución de carbonato de calcio.
- Se determinó que la litología en este pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la Sierra Madre Oriental que rodean al predio teniendo edades cuaternarias.
- La presencia de sedimentos aluviales que se encuentran cubriendo con gran espesor indeterminado sobre la roca, hace imposible determinar las estructuras en roca que pudieran afectar la construcción, sin embargo, los suelos altamente consolidados o suelos densos hacen posible el desplante del tipo de obra que se desea desarrollar.
- Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran generar efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio.
- No se tiene evidencia del nivel de aguas freáticas.
- Considerando los factores de litología, pendiente del terreno, discontinuidades estructurales, precipitación pluvial anual, vías de comunicación y vegetación, así también de acuerdo al Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos.
 - Zona de riesgo geológico de muy bajo grado: aquellas zonas con evidencia de agrietamiento y no están expuestas a desprendimiento y que exponen a la población a daños menores.
- No se observó ni identificó alguna falla geológica dentro de la zona de estudio, lo cual esto resta riesgo para la construcción.

- El estudio describe de manera preliminar las condiciones de carácter geológico previo a la ejecución del proyecto, en el terreno natural. Si se proyectan cortes o taludes posteriores a la aprobación del permiso de construcción, se deberá evaluar los nuevos afloramientos y analizar nuevamente las condiciones de riesgo bajo supervisión técnica capacitada.
- Se recomienda realizar estudios de refracción sísmica y análisis elástico del subsuelo, para determinar su estabilidad estratigráfica en eventualidades sísmicas.
- Se concluye que no existe riesgo geológico para el proyecto, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el estudio presentado.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.
- Algunas medidas de mitigación recomendadas por el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León son:
 - Obligaciones de hacer y no hacer para el mecanismo de falla por deslizamiento:
 - Modificar la geometría del talud, si es técnicamente conveniente
 - Diseñar y construir drenaje superficial
 - Construir drenaje subterráneo si se determina su conveniencia
 - Construir muros de contención
 - Construir barreras de retención
 - No deforestar

 - No alterar el estado natural de rocas y suelos
 - No obstruir las cañadas
 - No obstruir los escurrimientos, perennes o continuos.
 - Medidas de mitigación contra el arrastre de sedimentos y materia orgánica
 - Gaviones
 - Zanjas de infiltración
 - Terrazas de absorción
 - Canales revestidos
 - Mallas orgánicas
 - No deforestar
 - No hacer cortes de terreno
 - No remover rocas, suelos o vegetación
 - No obstruir las cañadas
 - No obstruir los escurrimientos, perennes o continuos

Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo se requiere lo siguiente:

- ❖ Estudio Geotécnico que determine el comportamiento del suelo y propiedades del predio necesarias para definir el tipo y condiciones de cimentación; o bien, Estudio de Mecánica de Suelos debiendo contener la siguiente información:
 - Croquis de localización del Fraccionamiento.

- Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
- Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
- Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
- En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
- Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
- Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
- Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
- Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
- Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
- Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, casas habitación y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa del Proyecto Ejecutivo.

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 1323/18-DIEC-SEDUE, de fecha 22-veintidos de mayo de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; en la cual se indica que **en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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: No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; 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; fracción V: Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI: No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.”*

2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que solicita los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia). Cabe mencionar que el promovente presentó ante esta Secretaría, 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, bajo el oficio N° 958/SPMARN-IA/17, de fecha 15-dieciocho de mayo de 2017-dos mil diecisiete.

II. Para la Etapa de Rasantes:

1. Deberá obtener el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, para la cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e informe Preventivo con sus respectivas relaciones. Cabe mencionar que el promovente presentó ante esta Secretaría, copia del resolutivo bajo oficio N° 139.04.1.-1720 (17), de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León.

12. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la aprobación del Proyecto Urbanístico, bajo oficio N° 1324/18-DIEC-SEDUE, de fecha 22-veintidos de mayo de 2018-dos mil dieciocho, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

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 cubierta vegetal. Cabe mencionar que el promovente presentó ante esta Secretaría, copia del resolutivo bajo oficio N° **139.04.1.-1720 (17)**, de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León.
2. Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente. Por lo que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente; firmados por C. Enrique David May Díaz, representante legal de la C. María Esthela Díaz Pérez, y como perito responsable, el C. Arq. Jorge Armando Ipiña Sifuentes, con Cédula Profesional N° 4520577, de la cual anexa copia simple.
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.
6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano de arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizar incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos de 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobrepone el Proyecto Urbanístico).
7. Prever en la habilitación de 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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

13. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el N° **1325/18-DIEC-SEDUE**, de fecha 22-veintidos de mayo de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que, se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 13904.1.-1720(17) con fecha del 19-diecinueve de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, referente a la solicitud de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para una superficie de 8,774.83 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL MAGNOLIA, ubicado en el o los municipio(s) de Monterrey; en el Estado de Nuevo León, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **8,774.83 metros cuadrados**, para el proyecto de **AREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a un lote de topografía irregular de pendiente ascendente...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, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmote y/o Tala ó Transplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmote solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 3,317.663 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 15-quince huizaches, 16-dieciseis chaparro prieto, 10-diez retamas y 15-quince huaje, la cantidad de **164-ciento sesenta y cuatro árboles nativos de la siguiente especie: Encino**. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente adjuntó al presente expediente copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología (con número de referencia **7746**, de fecha 13-trece de julio de 2018-dos mil dieciocho, expedida por VIVEROS TAMEZ DE ALLENDE; a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.
3. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios. Cabe señalar que el promovente adjuntó copia de recibo número 3010000052468, cubriendo el costo por mano de obra.
4. La remoción de vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
5. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
6. 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.
7. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábado de 8:00 a 13:00 horas, con el fin evitar impactos acústicos al entorno.

8. 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 1-uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
9. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
10. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y la disposición adecuada de los residuos.
11. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
12. 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.
13. 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.
14. 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 competentes.



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

14. ELEMENTOS URBANOS DEL USO PÚBLICO: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17

fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

15. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 214 fracción III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

16. URBANIZACIÓN: En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 213 fracciones I al XI y 214 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

17. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

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

B) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en el artículo 252 fracción XVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

18. AFECTACIONES Y DERECHOS DE PASO: Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).

19. CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruces, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruces o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

20. SEÑALAMIENTO VIAL: En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría de Vialidad y Tránsito de este Municipio y de la Dependencia Municipal correspondiente.

21. CONTROL DE EROSIÓN: En su momento, al iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terrecerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

CUARTO: El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente resolutivo, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano. Entre los cuales se encuentran las siguientes:

- a) Dictamen Técnico emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el Oficio N° 63/SDU/2018 de fecha 08 de mayo de 2018; el cual señala que una vez analizada la documentación, así como la problemática de encharcamiento que presente el predio en cuestión, establece las siguientes medidas de mitigación:

1. Que el promovente cumpla en términos del artículo 153 fracción III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, con el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
 2. Que respete los caudales de la cañada no agregando elementos que aumenten el caudal formando diques o bien que genere problemas aguas arriba.
 3. Revisar hidrológicamente el comportamiento y flujo de los escurrimientos sin afectar los predios vecinos.
 4. Que dentro de su esquema de manejo de escurrimientos pluviales se busque mitigar los efectos negativos, tendiendo alcanzar el Impacto Cero.
 5. Que el área verde se utilice como zona de amortiguamiento hidráulico deprimido, con al menos 60 mm por área de capacidad.
 6. Que implemente las medidas de mitigación señalada en sus estudios.
- b) Dictamen de Medidas de Mitigación emitido por el C. Ing. Mario Javier Badillo Ramos, con Cédula Profesional N° 8681245, siendo las siguientes:
1. Se prevé la utilización de las 4 Áreas Verdes del proyecto como zona de amortiguamiento hidráulico deprimido, con al menos 60 mm de profundidad en su parte crítica, con el fin de conectar las zonas impermeables con las permeables de tal forma que se faciliten los movimientos verticales en el ciclo hidrológico, aumentando por consecuencia los tiempos de concentración en los caudales del escurrimiento del proyecto. Lo anterior tendiendo a alcanzar el IMPACTO CERO para las colindancias con el predio. En cuanto a los lotes del proyecto, como medida de mitigación, en todos se elevará el nivel de la plataforma 40 cms por arriba del nivel de rasante de la calle para evitar cualquier probabilidad de inundaciones.

QUINTO: La presente no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

SEXTO: De acuerdo al Artículo 179 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección."

SEPTIMO: De acuerdo al Artículo 180 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables"

quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes."

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley"; y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

NOVENO: De acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado 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;** y de conformidad con lo

dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMO: Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio.

UNDECIMO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

DUODECIMO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; es para los únicos efectos de que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como iniciar los trámites ante las demás dependencias de 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.

DECIMO TERCERO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

DECIMO CUARTO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

DECIMO QUINTO: 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 y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMO SEXTO: 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 357 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMO SEPTIMO: 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 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 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMO OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decrete esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se le aplicarán las sanciones correspondientes



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

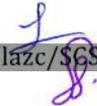
establecidas en el numeral 342 fracciones I inciso b); II incisos b), f), g), h), n); III incisos a), b) y c), de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMO NOVENO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, comisionándoles para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aidé Zapata Cerda, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

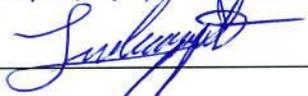

LIC. JOSÉ GERARDO SIERRA NEAVEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/lazc/SGS/bash


Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse  siendo las 10:13 horas del día 15 del mes de 01 del año 2019.

| | |
|---|---|
| EL C. NOTIFICADOR | LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA |
| NOMBRE <u>Arq. Liliana A. Zapata C.</u> | NOMBRE  |
| FIRMA  | FIRMA  |

