



Nº de Oficio: 10386/SEDUE/2019

Expediente Nº: F-011/2018

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano**

INSTRUCTIVO

**AL C. ING. HUGO JOSÉ DE JESÚS MARTÍNEZ TREVIÑO
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
PROMOTORA MT, S.A. DE C.V.**

Roberto G. Sada Nº 330 P4, Bosques del Valle,
San Pedro Garza García, 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 los 07-siete días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve. -----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-011/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 24-veinticuatro de abril de 2018-dos mil dieciocho y al escrito de fecha 28-veintiocho de marzo de 2019-dos mil diecinueve, presentados por el C. Ing. Hugo José de Jesús Martínez Treviño, quien acredita su personalidad Escritura Pública Nº 3,085-tres mil ochenta y cinco, de fecha 02-dos de noviembre de 2004-dos mil cuatro, ante la fe del Licenciado Guillermo Oscar Rodríguez Hibler, Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, el cual contiene Poder General para actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **PROMOTORA MT, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de **18,101.93 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-007-063**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 28,448-veintiocho mil cuatrocientos cuarenta y ocho, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2437, Volumen: 291, Libro: 98, Sección: I Propiedad, de fecha 23-veintitres de marzo de 2015-dos mil quince; predio colindante a la Avenida Acueducto y al sur del fraccionamiento Antara Privada Residencial, Distrito Urbano La Bola, 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 **51-007-063** con superficie solicitada de **18,101.93 metros cuadrados**, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HM**); en las cuales de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; para la porción colindante a la Avenida Acueducto, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**), donde el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; así mismo, se permiten una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan.

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 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, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- Oficio N° **SSP/219/2018** de fecha 03-tres de julio de 2018-dos mil dieciocho, 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 de Servicios Técnicos 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/EA039/VII/2018, de fecha 05-cinco de Julio 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 Antara y Acueducto Villa de Santiago, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco....predio identificado con el número de expediente catastral 51-007-063.

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...” (El subrayado es nuestro).

- Oficio N° SSP/SP/1931/2018 de fecha 01-primer día del mes de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León y recibido en esta Dependencia en fecha 04-cuatro de octubre del mismo año, mediante el cual informa lo siguiente: *“Por medio de la presente reciba un cordial saludo y de acuerdo a sus oficios ...8332/SEDUE/2018....adjunto remito a usted, respuesta girada por la Institución Policial Fuerza Civil...”*

*Oficio N° SSPE/FC/S3/1961/2018 de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Jefatura de la Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: “En base en las atribuciones conferidas en el artículo 17 fracciones VI, VII, VIII, XIX, y XXII de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, así como en los artículos 23, 35, 36, 37 y 38 del Reglamento de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, y en relación al oficio indicado en antecedentes, en cuanto a lo solicitado y que a la letra indica:.....*

...prestación de Servicios Públicos (seguridad), en seguimiento en seguimiento a la solicitud de factibilidad de fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de urbanización inmediata, colindante a la calle Privada Antara y Acueducto Villa de Santiago, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, del municipio de Monterrey, Nuevo León...”

Hago de su conocimiento, que debe de tomarse en cuenta, a las Instituciones Policiales de los municipios, pues está dentro de su ámbito territorial ya que tienen el conocimiento y sentido de pertenencia sobre la zona o extensión geográfica que les corresponda vigilar y proteger, de acuerdo a los artículos 130, 131, 132, 134 de la Ley de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, así como tomar en cuenta el considerable incremento de desarrollos habitacionales, en el Sur del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por ende, debe de distribuirse la vigilancia coadyuvando los Municipios con esta Institución Policial, sin mencionar que atendiendo el aumento demográfico de la citada zona con las limitantes de las unidades y personal de esta Institución Policial, se realizan recorridos de prevención y vigilancia, en la zona indicada.

No omito mencionar, que la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, realiza recorridos de prevención y vigilancia en puntos estratégicos en el Estado, en razón a las necesidades en el servicio, conforme a las atribuciones y obligaciones derivadas del numeral 6 fracción IV de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, que a la letra reza: **"Accionar bajo el principio de suficiencia, al disponer de los recursos humanos y materiales necesarios para efectuar un despliegue territorial oportuno, ante cualquier amenaza al orden y tranquilidad sociales en cualquier municipio del Estado en coordinación con las autoridades correspondientes."**

Por lo que, **resulta inherente a esta corporación que, en caso de así requerirse, para salvaguardar la seguridad, mantener el orden y la paz públicos, se realizará e despliegue puntual y conveniente, Lo que se hace de su conocimiento, para los efectos correspondientes...** (El subrayado es nuestro).

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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; firmados por C. Ing. Hugo José de Jesús Martínez Treviño, representante legal de la persona moral denominada **PROMOTORA MT, S.A. DE C.V.**; y como perito responsable, el C. Arq. Juan Francisco Villanueva Rodríguez, con Cédula Profesional N° 816480, 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-0045-16**, de fecha 18-dieciocho de enero de 2016-dos mil dieciséis, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 43 unidades, con una superficie de 18,101.93 metros cuadrados, ubicado en Lote 1 y 4 de ExComunidad de la Estanzuela Acueducto Monterrey-San Francisco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima 18,101.93 metros cuadrados, y cota máxima de suministro 655.83 m.s.n.m., **factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:**

AGUA POTABLE:

- a. Existe infraestructura.
- b. Condicionado a la terminación e incorporación del Alimentador de 0.30 m. (12") del fraccionamiento Carolco 3er. Sector.

DRENAJE SANITARIO:

- a. Instalación de 3,100.00 metros de tubería en diámetro de 0.61 m (24") con junta hermética.
- b. Instalación de 300.00 metros de tubería en diámetro de 0.46 m (18") con junta hermética.
- c. Instalación de 1,000.00 metros de tubería en diámetro de 0.38 m (15") con junta hermética.
- d. Instalación de 600.00 metros de tubería en diámetro de 0.30 m (12") con junta hermética.

DRENAJE PLUVIAL:

- a. Se deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño de plataformas para el desplante de lotes habitacionales y exponerlo ante esta institución para su revisión.

REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
 - b. Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.
- Oficio N° **SADM-DG/GF-0487-17**, de fecha 08-ocho de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, en el que informa de la actualización de factibilidad para 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 45 unidades, con una superficie de 18,101.93 metros cuadrados, ubicado en Calle Privada Antara y Paseo del Acueducto lote # 4 de la Ex Comunidad de la Estanzuela, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

Al respecto, nos permitimos informar a usted que en virtud de que las condiciones para proporcionar el servicio no han variado, por medio del presente se ratifica el dictamen de factibilidad del oficio N° SADM-DG-0045-16 de fecha 18 de enero del 2016.

- Oficio N° **SADM-DG/GF-0169-18**, de fecha 27-veintisiete de abril de 2018-dos mil dieciocho, en el que informa de la actualización de factibilidad para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, 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 45 unidades, con una superficie de 18,101.93 metros cuadrados, ubicado en Calle Privada Antara y Paseo del Acueducto lote # 4 de la Ex Comunidad de la Estanzuela, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

Al respecto, nos permitimos informar a usted que en virtud de que las condiciones para proporcionar el servicio no han variado, por medio del presente se ratifica el dictamen de factibilidad del oficio N° SADM-DG-0045-16 de fecha 18 de enero del 2016.

- **DRENAJE PLUVIAL:** Oficio N° SADM-ING-1239-18, de fecha 06-seis de julio de 2018-dos mil dieciocho, en el que solicita la factibilidad de drenaje pluvial para un predio que se localiza en la ex comunidad La Estanzuela en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

DRENAJE PLUVIAL FRACCIONAMIENTO KUADRA

Se le autoriza la factibilidad de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitido por la Facultad de Ingeniería Civil Departamento de Hidrología de la U.A.N.L. por el M.C. David Clemente López Pérez, perito responsable y cédula profesional 7589203.

- El solicitante deberá realizar las obras con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que se ha presentado a esta Institución, a fin de hacer el manejo de adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.
- Desalojo de escurrimientos pluviales de manera superficial.
- Canal de Servicio perimetral para desvío de escurrimientos externos.
- Derecho de paso para desalojo de escurrimientos internos.
- Presentar plano de niveles de rasantes y plataformas más definitivos para su revisión posterior.

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-155/2019**, de fecha 26-veintiseis de marzo de 2019-dos mil diecinueve; dentro del cual se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en Acueducto Villa de Santiago y Privada Antara, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 18,101.93 metros cuadrados, 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° **AET/DIPV/0773/2018**, de fecha 22-veintidos de febrero de 2018-dos mil dieciocho, 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 "Mirador la Estanzuela", en el que se tienen proyectados 45 lotes de vivienda unifamiliar, identificado con el número de expediente catastral 51-007-063, en el Municipio de Monterrey; en el que se indica los siguientes resultados:

"El terreno en análisis se encuentra en colindancia al nororiente con el Fracc. Antara Privada Residencial, al poniente y sur con propiedades privadas y delimitado al norponiente con la calle Privada Antara.

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, contara con acceso y salida mediante la calle Privada Antara, la cual actualmente se encuentra pavimentada y con circulación vehicular. Actualmente, se presta el servicio de transporte público urbano sobre la Carretera Nacional, punto ubicado a 879 metros de distancia del proyecto en estudio, sin embargo, de acuerdo al Plan de Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey, la vialidad Acueducto Villa de Santiago, es considerada una vialidad subcolectora, por lo cual de acuerdo a su estructura es considerada para incorporarse a la red de transporte público, esto cuando exista la demanda suficiente y con ello de rentabilidad para prestar el servicio en esta zona y tener cobertura total para los futuros habitantes del predio 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 a los servicios de transporte público del desarrollo habitacional denominado fraccionamiento "Mirador la Estanzuela".

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 **18,101.93 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-007-063**; predio colindante a la Avenida Acueducto y al sur del fraccionamiento Antara Privada Residencial, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

VIII. Que mediante oficio N° **116/SDU/2018** de fecha 13-trece de julio 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: "*...del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 02/2018, en relación al expediente 05/SDU-CTGH/18 se aprobó el siguiente dictamen: ...*

Problemática: De conformidad con la información señalada en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, se observa lo siguiente:

- Un porcentaje del predio se presenta en el Escenario Peligro Geológico;
- Existe solo un punto de Inestabilidad Nivel Bajo
- En el Escenario Peligro Hidrometeorológico, el predio se ve afectado en un 30% aproximadamente por encharcamiento o anegamiento Nivel Muy Alto.
- Existe un punto de muestreo de Inundación Nivel Bajo a unos 50 metros del predio aproximadamente.

Documentación Anexada:

-
- *Análisis Hidrológico e Hidráulico del lote N° 51-007-063, realizado por el Instituto de Ingeniería Civil de la UANL, de fecha 18 de diciembre de 2017, signado por el M.C. David Clemente López Pérez, Jefe del Departamento de Hidráulica de la Facultad de Ingeniería Civil, de la Universidad Autónoma de Nuevo León, con Cédula Profesional N° 7589203, para ejercer profesionalmente en el nivel de Maestría en ciencias con orientación en Ingeniería Ambiental...*

Una vez analizada y evaluada toda la documentación allegada respecto al expediente administrativo número 05/SDU-CTGH/18 referente al pedio con número de expediente catastral 51-007-063....; el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de ...analizó el expediente 01/SDU-CTGH/17, referente al predio con número de expediente catastral conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 de marzo de 2013, acuerda lo siguiente:

1. *Se deberán identificar las microcuencas, considerando las vialidades para determinar las direcciones y magnitud de los escurrimientos de forma detallada.*
2. *Se deberá identificar la trayectoria de los escurrimientos aguas abajo del predio, ya que aparentemente no se cuenta con infraestructura adecuada para conducir el agua pluvial.*
3. *Se haga del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
4. *Así mismo, se haga del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad el artículo 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
5. *Así como también, se le informe al promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad,*



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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. 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/3523/2018, de fecha 01-primer día del mes de octubre de 2018-dos mil dieciocho, informa lo siguiente:

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

OBSERVACIONES

1. *El predio inspeccionado tiene su acceso por la Av. Acueducto, el cual dicho predio cuenta con una superficie total solicitada de 18,101.93 M2 y expediente catastral con número 51-007-063.*
2. *Como colindancias actuales del predio se observa lo siguiente: al Noroeste se encuentra la calle Privada Antara y cruzando esta hay un predio sin construcción, al Noreste se encuentra el Fraccionamiento privado de nombre Rincón del Vergel, al Sureste se encuentra un predio sin construcción y al Suroeste se encuentra la Av. Acueducto y cruzando esta hay un terreno 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 al estudio realizado por el MC. David Clemente López Pérez con cedula profesional 7589203 no se observa Riesgo Hidrológico en el inmueble ubicado en la Av. Acueducto, previo cumplimiento en las recomendaciones establecidas en el estudio.

CONCLUSIONES

Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de Fraccionar y Urbanizar para el fraccionamiento denominado KUADRA a desarrollar en la Avenida Acueducto y calle Privada Antara, al sur del Fraccionamiento Rincón del Vergel, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco de este Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que se recomienda continuar con los trámites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio....” (El subrayado es nuestro).

X. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Análisis Hidrológico e Hidráulico de fecha 18 de diciembre de 2017, elaborado por el Instituto de Ingeniería Civil de la Facultad de Ingeniería Civil, Universidad Autónoma de Nuevo León, signado por el M.C. David Clemente López Pérez Jefe del Departamento de Hidráulica, con Cedula

Profesional N° 7589203, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual manifiesta lo que sigue: "En atención de presentar una conclusión por los trabajos efectuados por la empresa Departamento de Hidráulica, Instituto de Ingeniería Civil, Universidad Autónoma de Nuevo León, efectuado en el sitio donde se proyecta construir un Fraccionamiento habitacional unifamiliar de 45 lotes habitacionales y 1 lote municipal.

El suscrito M.C. David Clemente López Pérez, responsable de la elaboración del Estudio Hidrológico, en mi carácter de Perito en la materia, hago constar que tomando en cuenta el desarrollo del presente estudio, se concluye que **NO EXISTE RIESGO HIDROLOGICO** en la zona donde se pretende llevar a cabo la construcción del proyecto denominado "PHI-L-12-17-248/122-SC, "ANÁLISIS HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO DEL FRACC. MIRADOR LA ESTANZUELA, MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.", condicionado al previo cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y de seguridad establecidas en el estudio elaborado por dicho proyecto..." (El subrayado es nuestro).

- Estudio de Movilidad de fecha Mayo 2018-dos mil dieciocho, elaborado por el Instituto de Ingeniería Civil de la Facultad de Ingeniería Civil, Universidad Autónoma de Nuevo León, signado por el M.C. José Federico López Vázquez, Jefe del Departamento de Ingeniería de Transito, con Cedula Profesional N° 2958754, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha 22 de mayo de 2018, el cual manifiesta lo que sigue: "...le informo que un servidor es el Responsable por parte de la Universidad Autónoma de Nuevo León, de la Elaboración del Estudio de Movilidad del proyecto: **Fraccionamiento 45 lotes unifamiliares, con expediente catastral: 51-007-063**, que se ubicara en la esquina sur-oriente de la intersección Acueducto con Privada Antara, zona Estanzuela, en el Municipio de Monterrey, N.L. Dicho estudio se elaboró en el mes de Mayo del 2018, se anexa copia de cedula profesional..."

XI. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 09-nueve de mayo de 2018-dos mil dieciocho, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó movimientos de tierra; en cuanto a las obras de urbanización no se han iniciado trabajos; Uso de suelo del Área Colindante: hacia el este fraccionamiento Antara, hacia el norte baldío, hacia el oeste baldío y hacia el sur baldío; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): aún no existe construcción en ninguno de los lotes; Colindancias del predio: al este con fraccionamiento Antara, al norte, oeste y sur con baldío; Sección de Vialidades colindantes al Predio: calle Acueducto 8.00 metros y calle Privada Antara 8.00 metros; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian escurrimientos. Vegetación: el predio se encuentra desmontado; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: no se aprecian trabajos; infraestructura troncal y de servicios básicos: no se aprecian trabajos.

XII. Que en fecha 21-veintiuno de marzo de 2019-dos mil diecinueve, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 12-doce de marzo del mismo año, bajo el oficio número 9957/SEDUE/2019, en donde se hacen del conocimiento al interesado los requerimientos para el trámite, así como una serie de requisitos mínimos indispensables

de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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; siendo lo siguientes: ".....

1. *Actualizar datos en Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, y Lineamientos Generales de Diseño Urbano.*
2. *Comprobante de pago de impuesto predial al corriente.*
3. *Plano Topográfico del predio georreferenciado, indicando curvas de nivel, cuadro de datos del polígono, número de expediente catastral, superficie del predio y ubicación (2 originales firmado por el propietario y/o apoderado legal y perito responsable, anexando copia de cedula) y en formato digital.*
4. *Carta Responsiva del Estudio Hidrológico en la que indique de manera correcta el número de cedula profesional del asesor.*
5. *Plano de Pendientes firmado por el apoderado legal y por el perito responsable (acompañado copia de cedula profesional), indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10x10 coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0 al 15% en color amarillo, del 15.01 al 30% en color naranja, del 30.01 al 45% en color café y más del 45% en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados.*
6. *Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad. (original)*

XIII. Escrito libre presentado por el propio promovente, en respuesta a la preventiva bajo el oficio N° 9957/SEDUE/2019, notificada en fecha 21-veintiuno de marzo de 2019-dos mil diecinueve, vinculado al expediente:

- En fecha 28-veintiocho de marzo de 2019-dos mil diecinueve, manifestando: "...
 1. *Actualización de la Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, y Lineamientos Generales de Diseño Urbano*
 2. *Comprobante de pago de impuesto predial al corriente*
 3. *Plano topográfico actualizado con las observaciones correspondientes*
 4. *Carta responsiva del Estudio Hidrológico*
 5. *Plano de pendientes actualizado con las observaciones respectivas*
 6. *Factibilidad de CFE vigente*
 7. *Copia del comprobante del pago de la multa por concepto de remoción de cubierta vegetal...."*

XIV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000056653**, de fecha 06-seis de mayo de 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$13,898.61 (TRECE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 61/100 M.N.);** por concepto 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 fracción V inciso a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

XV. 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.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, XCIV, 6, 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 I a la XVI, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 198, 202 fracción II, 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; los Artículos 241 primer párrafo, 242 fracciones I al III, 243 fracciones I y II, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 248 fracciones I al VIII, 271 fracciones I incisos a) y b), II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), 276 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII, 144 fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 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

PRIMERO: Se informa a la persona moral denominada **PROMOTORA MT, S.A. DE C.V.**; que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de **18,101.93 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-007-063**; 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 SEGUNDO del presente acuerdo**, mismo que deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León 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 los artículos 242 fracción IV y 250 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano el desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **PROMOTORA MT, S.A. DE C.V.**); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; deberá cumplir con lo siguiente:

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 **51-007-063** será de **18,101.93 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/409/2018**, de fecha 10-diez de agosto 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 E LSUELO Y LINEAMIENTOS
GENERALES DEDISEÑO 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, 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 Antara, deberá respetar un ancho mínimo de 12.00 metros, de paramento a paramento.
 - 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 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.

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.

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.

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:

Deberá de cumplir 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.

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 Multifamiliar (HU); y para la porción colindante a la Avenida Acueducto, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI); en las cuales 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.

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° 1322/189-DIEC-SEDUE de fecha 11-once de abril de 2019-dos mil diecinueve, 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, Anacahuíta, 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, Anacahuíta, 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.

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/H117/18, de fecha 14-catorce de agosto de 2018-dos mil dieciocho, se otorga una resolución factible, e indica que en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta área de Hidrología 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.

a) Con base al levantamiento topográfico presentado, al estudio Hidrológico - Hidrológico proporcionado, le informo lo siguiente:

- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por el Instituto de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León a través del Ing. David Clemente López Pérez (Cédula No. 7589203) con fecha de abril del 2018, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

b) 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%.

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

d) 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-1239-18** y que menciona lo siguiente:

- El solicitante deberá realizar las obras con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que se ha presentado a esta institución, a fin de hacer el manejo de adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.
- Desalojo de escurrimientos pluviales de manera superficial.
- Canal de servicio perimetral para desvió de escurrimientos externos.
- Derecho de paso para desalojo de escurrimientos internos.
- Presentar plano de niveles de rasantes y plataformas más definitivos para su revisión posterior.

- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, 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 fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.
- i) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.
- j) 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 apegarse 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 05/SDU-CTGH/18 con Oficio No. 116/SDU/2018, referente al predio con número de expediente catastral 51 - 007 - 063 en la que se solicitó al municipio de Monterrey la Factibilidad de Fraccionar; el consejo técnico geológico e hidro - meteorológico 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: En virtud de la ubicación del predio, esta Secretaría solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Con base a lo anteriormente citado, le informo los requisitos que esta Secretaría solicita para su presentación en la Etapa de Proyecto Ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

- 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 DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

C

P

S.

- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de vialidades, 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.

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 1322/19-DIEC-SEDUE, de fecha 11-once de abril de 2019-dos mil diecinueve, 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 considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de 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).

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.

12. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 249 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 145, fracción VIII, de la Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo a los Artículos 187 y 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 103 y 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- c) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al Artículo 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo: señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 249 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 145 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de

Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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.

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 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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, 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.

16. 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 Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L.

17. CONTROL DE EROSION: 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 terracerías, 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.

TERCERO: 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° 116/SDU/2018 de fecha 13 de julio 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 identificar las microcuencas, considerando las vialidades para determinar las direcciones y magnitud de los escurrimientos de forma detallada.
2. Que el promovente identifique la trayectoria de los escurrimientos aguas abajo del predio, ya que aparentemente no se cuenta con infraestructura adecuada para conducir el agua pluvial.
3. Que el promovente tenga conocimiento de 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.
4. Que el promovente tenga conocimiento de 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.

5. Que el promovente tenga conocimiento de 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.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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 la 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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.

DÉCIMO: 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.

UNDÉCIMO: 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.

DUODÉCIMO: De acuerdo a los Artículos 245, 260 y 361 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.

DECIMOTERCERO: 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.

DECIMOCUARTO: 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.

DECIMOQUINTO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta 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 382 de la Ley de

Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 383 fracciones I incisos a) y b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c), de la citada Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMOSEXTO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Hector Iván Alejandro Sustaita, Félix Garcia Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda 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. ROQUE YÁÑEZ RAMOS

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

Virgini
Arq. Virginita Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/samj/SC6/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Pedro Torres Rosales siendo las 1:00pm horas del día 09 del mes de Mayo del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR
DILIGENCIA

NOMBRE Saul A. Morales Juárez

FIRMA *Saul*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE Pedro Torres Rosales

FIRMA *Pedro Torres*