



Nº de Oficio: 11014/SEDUE/2019  
Expediente N°: F-014/2019

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

## INSTRUCTIVO

**A LA C. LIC. RINA ARELY RAMOS VÁZQUEZ  
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V.**  
Carretera Nacional N° 100, Valle Alto  
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:**

En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve. --  
**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-014/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidos de Mayo de 2019-dos mil diecinueve, presentada por la C. Lic. Rina Arely Ramos Vázquez, en su carácter de Apoderada Legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V.**, lo cual se acredita mediante Carta Poder ratificada en fecha 15-quince de enero del 2010-dos mil diez, ante el Lic. Juan José Flores Rodríguez, Notario Público Titular N° 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en Acta Fuera de Protocolo número 120,248-ciento veinte mil doscientos cuarenta y ocho; mediante el cual solicita se le informe sobre **la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4to SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **65,579.512 metros cuadrados**, el cual resulta de la suma de 02-dos predios, descritos a continuación: 1.- Lote número 75 con superficie de **16,074.610 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **51-016-043**; 2.- Lote número 77 con superficie de **49,504.902 metros cuadrados**; identificado bajo el expediente catastral **51-016-044**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica N° 3,707-tres mil setecientos siete, de fecha 13-trece de junio de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Lic. Oscar Elizondo Garza, Notario Público Titular N° 25-veinticinco, con ejercicio en esta ciudad, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; bajo el número 6417, Volumen 220, Libro 162, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de septiembre de 1990-mil novecientos noventa, así mismo, presenta Rectificación de Medidas y Superficie, ratificado ante la Lic. Cecilia Guadalupe Flores Leal, Titular de la Notaría Publica No. 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en fecha 17-diecisiete de julio del 2015-dos mil quince, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 2,070-dos mil setenta, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4322, Volumen, 113-Libro, 27 Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 21-veintiuno de julio del 2015-dos mil quince; colindantes a la calle Camino a las Estancias (también conocida como Héctor Gómez González), Distrito Urbano Valle Alto-El

SECRETARÍA DE  
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

1/20

026204

**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por 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 Municipal de Monterrey, Nuevo León.
- II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se ubican en las siguientes zonas:
- una porción de la superficie se ubica en una zona clasificada como **Área No Urbanizable** por Pendientes Mayores al 45%
  - una porción de la superficie 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.
  - Cabe hacer mención que tanto la superficie ubicada en la zona clasificada como **Área No Urbanizable** por Pendientes Mayores al 45%, como la que se ubica en la zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**) **serán definidas una vez que el promovente presente el estudio de pendientes del predio en la etapa del Proyecto Urbanístico**, en términos de lo dispuesto por 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.

En cuanto a la Densidad para la porción de la superficie que se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), 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.

III. En el presente caso se cumple 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, dado que obran los siguientes documentos:

- Oficio N° SSP/353/2017 de fecha 21-veintiuno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey
- Oficio N° DIV/A287/VIII/2017, de fecha 02-dos de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Oficina del Comisario General de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey
- Oficio No. SSPE/FC/CG/S5/12895/2017, de fecha 13-trece de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Comisión General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil
- Oficio N° SSP/DAJ/AJ/12319/2017, de fecha 21-veintiuno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado

IV. 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 promedio de los predios por rangos, firmados por la apoderada legal la C. Lic. Rina Arely Ramos Vázquez, y el perito responsables Ing. Eduardo de la Garza Maldonado, con Cedula Profesional 1764325, de la cual anexa copia simple.

V. Se satisfacen los requisitos indicados en el artículo 248 fracciones V, VI y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracciones VIII, IX y X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dado que el promovente presentó lo siguiente:

- Oficio N° SADM-DG/GF-0155-17, de fecha 05-cinco de mayo del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario
- Oficio No. SADM-ING-1410-17, de fecha 05 de octubre del 2017
- Oficio N° SADM-DG/GF-0169-19, de fecha 08-ocho de mayo del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., ratifica el dictamen de factibilidad del oficio SADM-DG/GF-0155-17 de fecha 05 de mayo del 2017.

Oficio N° DIE-207/2019, de fecha 09-nueve de mayo de 2019-dos mil diecinueve otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, respecto de la factibilidad del servicio de energía eléctrica.

Oficio No. DIPV/1024/2017, de fecha 21-veintiuno de junio de 2017-dos mil diecisiete, otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del sistema de Transporte Público de Nuevo León, en relación a la Factibilidad del servicio de transporte público.



VI. 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, la clasificación de la zona en la que se encuentra el predio con superficie total de **65,579.512 metros cuadrados**, el cual resulta de la suma de 02-dos predios, identificados bajo los números de expediente catastral 51-016-043 y 51-016-044, y en su caso, el dictamen de las medidas de mitigación; por lo que mediante oficio N° 110/SDU/2017 de fecha 18-dieciocho de octubre del 2017-dos mil diecisiete, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informó lo que a continuación se transcribe:

*"Una vez analizada y evaluada la documentación allegada respecto al expediente administrativo número 04/SDU-CTGH/17 referente a los predios con número de expediente catastral 51-016-043 y 51-016-044 en la que solicitó al municipio de Monterrey las Licencias de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano; para un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado "Las Estancias 4 Sector"; el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 de marzo de 2013, acuerda emitir las siguientes medidas de mitigación:*

1. *Que el promovente a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, con el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.*
  2. *El Municipio deberá solicitar al promovente que presente el proyecto respetando las áreas de cañadas o escurrimientos libres de construcción, a fin de que no impacten las construcciones del fraccionamiento.*
  3. *El Municipio deberá solicitar al promovente que dentro de su esquema de manejo de escurrimientos pluviales se busque mitigar los efectos negativos, teniendo a alcanzar el impacto cero.*
  4. *El Municipio deberá solicitar al promovente que implemente las medidas de mitigación señaladas en sus estudios.*
  5. *Se haga del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 169 tercer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
  6. *Así mismo, se haga del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto; así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
- Así como también, se le informe al promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta*



*de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...."*

- VII. 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/285/2018**, de fecha 26-veintiséis de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente:

**" .....CONCLUSIONES**

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de construcción para el Fraccionamiento a desarrollar en la calle Héctor Gómez González y Paseo de las Estancias por la persona moral denominada INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO S.A. DE C.V., por lo que se recomienda continuar los trámites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano el Municipio..."*

- VIII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico del lote N° 51-016-043, de fecha 12-doce de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por Estudios e Ingenierías para la Urbanización y Construcción, signado por el Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, Cedula Profesional No. 6412819, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, N.L. de fecha 17-dieciséis de mayo de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta lo que sigue: *"...La presente carta responsiva es para informar que un servidor es el responsable de la elaboración del estudio hidrológico de un predio identificado con el lote N. 75 y expediente catastral 51-016-043 colindante con el fraccionamiento las estancias, en el municipio de monterrey, nuevo león, con las coordenadas UTM 373,779E, 2'828,468N y Altitud de entre 661.00 y 639.00 metros sobre el nivel medio del mar...."*
- Estudio Hidrológico del lote N° 51-016-044, de fecha 12-doce de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por Estudios e Ingenierías para la Urbanización y Construcción, signado por el Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, Cedula Profesional No. 6412819, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, N.L. de fecha 17-dieciséis de mayo de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta lo que sigue: *"...La presente carta responsiva es para informar que un servidos es el responsable de la elaboración del estudio hidrológico de un predio identificado con el lote N. 77 y expediente catastral 51-016-044 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con las coordenadas UTM 373,791E, 2'828,600N y Altitud de entre 669.00 y 636.00 metros sobre el nivel medio del mar...."*

Estudio Geofísico, de fecha 23-veintitrés de mayo del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por Asesorías Urbanísticas, signado por el Ing. Christian Fabián Chapa Arce, Cedula Profesional No. 823890E, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del

Municipio de Monterrey N, L., de fecha 15-quince de mayo de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta lo que sigue: *"...Por medio de la presente hago contar, que suscribo la presente carta responsiva como perito responsable del estudio Geofísico, referido al proyecto de un fraccionamiento habitacional unifamiliar que se pretende construir en terrenos ubicados e identificados con los expedientes catastrales 51-016-043 y 51-016-044 con un área de 16,074.610 m2 y 49,504.902 m2 correspondientemente, esto en la Estanzuela en el municipio de monterrey, nuevo león, en las coordenadas UTM 2534113 y 10015346, fue realizado por un servidor.*

.....

.....

*Por lo que tomando como base las recomendaciones establecidas en el presente estudio y condicionando el proyecto al cumplimiento de todas y cada una de las medidas de prevención de riesgo y de seguridad, derivadas del presente análisis técnico, se concluye que **NO EXISTE RIESGO GEOLOGICO** para el proyecto..."*

- Estudio Geológico y Riesgos Geológicos, de fecha 23-veintitrés de mayo del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por Asesorías Urbanísticas, signado por el Ing. Rosbell Iván Chapa Arce, Cedula Profesional 6675427, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, N.L., de fecha 15-quince de mayo de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta lo que sigue: *"... Por medio de la presente hago contar, que suscribo la presente carta responsiva como perito responsable del estudio geológico y riegos geológicos, referidos al proyecto de un fraccionamiento habitacional unifamiliar que se pretende construir en terrenos ubicados e identificados con los expedientes catastrales 51-016-043 y 51-016-044 con un área de 16,074.610 m2 y 49,504.902 m2 coordenadas WGS84 25°34'8.20"N Y 100°15'22.52"O, fue realizado por un servidor.*

.....

.....

*Por lo que tomando como base las recomendaciones establecidas en el presente estudio y condicionando el proyecto al cumplimiento de todas y cada una de las medidas de prevención de riesgo y de seguridad, derivadas del presente análisis técnico, se concluye que **NO EXISTE RIESGO GEOLOGICO** para el proyecto..."*

- Estudio de Análisis de Mitigación de Riesgos, de fecha 15-quince de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por Asesorías Urbanísticas, signado por el Ing. Rosbell Iván Chapa Arce, Cedula Profesional 6675427, adjuntando carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, N.L., de fecha 15-quince de mayo de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta lo que sigue: *"... Por medio de la presente hago contar, que el estudio de análisis de Mitigación de Riesgos, referido al proyecto de un fraccionamiento habitacional unifamiliar que se pretende construir en terrenos ubicados e identificados con los expedientes catastrales 51-016-043 y 51-016-044 con un área de 16,074.610 m2 y 49,504.902 m2 correspondientemente, esto en la Estanzuela en el municipio de monterrey, nuevo león, en las coordenadas WGS84 25°34'8.20"N Y 100°15'22.52"O, fue realizado por un servidor.*



*Por lo que tomando como base las recomendaciones establecidas en el presente estudio y condicionando el proyecto al cumplimiento de todas y cada una de las medidas de prevención de riesgo*





*y de seguridad, derivadas del presente análisis técnico, se concluye que **SE HA REALIZADO LOS ESTUDIOS NECESARIOS PARA LA MITIGACION DE RIESGO** para el proyecto..."*

- IX. Que en fecha 19-diecinueve de junio de 2019-dos mil diecinueve, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en Preliminares: en cuanto al desmonte, el trazo, las nivelaciones y los cortes aún no se han iniciado los trabajos; Terracerías: no se han iniciado los movimientos de tierra para las etapas de recorrería y las nivelaciones; Drenaje Sanitario: no se han iniciado los movimientos de tierra para las etapas de terracería y nivelaciones; Drenaje Pluvial, Agua Potable y Gas Natural: no se han iniciado los trabajos; Pavimentación: se observó que hay una vialidad, el cual sirve para el acceso de viviendas; Banquetas y Guarniciones: no se ha iniciado la construcción de las banquetas y las guarniciones dentro del predio; Electrificación y Alumbrado Público: no se han iniciado los trabajos; Jardinería y Arborización: no se han iniciado los trabajos; Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado los señalamientos viales, así como la nomenclatura; Equipamiento: no se ha instalado el mobiliario urbano y los sistemas de riego; Usos de Suelo del Área Colindante: al norte, al sur, oriente y poniente cuenta con uso de suelo habitacional unifamiliar; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): En un tramo por la calle Héctor Gómez González, se encuentra una caseta de vigilancia que da acceso a los respectivos sectores del Fraccionamiento; Colindancias del Predio: El predio se ubica colindante a las Calles Héctor Gómez González y Paseo de las Estancias; Infraestructura: no se ha iniciado la construcción e instalación de los servicios; Sección de Vialidades colindantes al Predio: calle Héctor Gómez González 8.00 metros; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: Se encuentran 3 escurrimientos naturales en el terreno; Vegetación: El predio se encuentra en breña, con su vegetación en estado natural; Derechos de paso de C.F.E., A. Y D., Pluvial, C.N.A., Gas Natural: No hay.
- X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000057443, de fecha 04-cuatro de julio 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.
- XI. 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, 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 **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, S.A. DE C.V.**, que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LAS ESTANCIAS 4to SECTOR**; para el desarrollo



de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar; relativo únicamente para la superficie con pendientes menores al 45% de una superficie total solicitada de **65,579.512 metros cuadrados**, el cual resulta de la suma de 02-dos predios, descritos a continuación: 1.- Lote número 75 con superficie de **16,074.610 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **51-016-043**; 2.- Lote número 77 con superficie de **49,504.902 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **51-016-044**; 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, transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con 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 **INMOBILIARIA CAÑÓN DEL HUAJUCO, 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 **51-016-043** y **51-016-044** será de **65,579.512 metros cuadrados únicamente para la superficie con pendientes menores al 45%**.

**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/212/2019**, de fecha 28-veintiocho de mayo de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. Es obligación del promovente garantizar el acceso vial al futuro desarrollo a través de una vía pública.

2. 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 el Camino a las Estancias (o calle Héctor Gómez González), deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.



SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA





3. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
4. 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.
5. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece 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 264 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.

6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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.
7. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento.

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

8. 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.
9. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieren 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; de lo anterior, un 30%-treinta por ciento en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar



para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4-cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, y hasta un 30%-treinta por ciento de lo anterior en jardines menores, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía; el otro 40%-cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al artículo 211 fracciones I a VI del Ordenamiento legal invocado que establece lo siguiente: "I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; IV. Podrán tener cualquier forma geométrica; V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y 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."

##### 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, los predios en cuestión se ubican en las siguientes zonas:
  - una porción de la superficie se ubica en una zona clasificada como **Área No Urbanizable** por Pendientes Mayores al 45%
  - una porción de la superficie 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.

Cabe hacer mención que tanto la superficie ubicada en la zona clasificada como **Área No Urbanizable** por Pendientes Mayores al 45%, como la que se ubica en la zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**) serán definidas una vez que el promovente presente el estudio de pendientes del predio en la etapa del Proyecto Urbanístico, en términos de lo dispuesto por 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.

- **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad, para la porción de la superficie que se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), 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° 1958/19-DIEC-SEDUE, de fecha 20-veinte de junio 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 de parques y 1-un árbol por cada 7-siete metros de camellón, 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 7.5-siete punto 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 7.5-siete punto 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 **DPTDU/H 076/19**, de fecha 17-dieciséis de junio de 2019-dos mil diecinueve, se otorga una resolución factible, e indica que con base en el





levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel y estudio hidrológico – hidráulico, 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.

- 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 el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.
- 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.
- Por otra parte, 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.
- Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, 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.

Por otro lado, se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.



- De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento cuenta con una zona de guarda en corrientes menores, el cual deberá respetar su cauce. Para la etapa de proyecto urbanístico, deberá presentar estudio Hidrológico – Hidráulico en donde contenga todas las especificaciones y medidas de mitigación a implementar en el predio.

**10. ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; mediante oficio N° DPTDU/G060/2019, de fecha 04-cuatro de junio de 2019-dos mil diecinueve; en base en el plano, los antecedentes con No. de Oficio: 070/2016/DIFR/SEDUE, 110/SDU/2017, 10432/SEDUE/2019 y DPTDU/G083/2019 y los estudios presentados, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

1. Las obras de mitigación deberán resolverse bajo las obligaciones y lineamientos conforme a los artículos 247 y 248 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
2. 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 una zona de Riesgo Geológico Medio y Alto, por lo que deberán sujetarse a todas y cada una de las medidas de prevención de riesgo y de seguridad, derivadas de los estudios técnicos aportados por el propio promovente.
3. 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.
  - 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.
4. 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.

**11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 1958/19-DIEC-SEDUE, de fecha 20-veinte de junio 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. En caso de ser aplicable 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 Movilidad de acuerdo al artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- d) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al Artículo 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- e) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo: señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 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.

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, lo anterior en caso de serle aplicable.

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.

**18. El promovente 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 encuentra el Dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León:**

a) **Cumplir con el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.**

b) **Presentar el proyecto respetando las áreas de cañadas o escurrimientos libres de construcción, a fin de que no impacten las construcciones del fraccionamiento.**



- c) Cumplir dentro de su esquema de manejo de escurrimientos pluviales en mitigar los efectos negativos, teniendo a alcanzar el impacto cero.
- d) Implementar las medidas de mitigación señaladas en sus estudios.

**TERCERO:** 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.

**CUARTO:** 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.*

**QUINTO:** 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.

**SEXTO:** 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.





**SÉPTIMO:** 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.

**OCTAVO:** 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.

**NOVENO:** 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.

**DÉCIMO:** 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.

**UNDÉCIMO:** 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.

**DUODÉCIMO:** 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.



**DECIMOTERCERO:** 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.

**DECIMOCUARTO:** 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 341 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I incisos a) y 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.

**DECIMOQUINTO:** Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----



**LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS**  
**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

VCG/AGC

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Rina Arady Ramos Vázquez siendo las 11:29 horas del día 11 del mes de Julio del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Gerardo Arturo Uribe  
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Rina Arady Ramos Vázquez  
FIRMA [Firma]