



Nº de Oficio: 15059/SEDUE/2020

Expediente Nº: F-030/2019

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

INSTRUCTIVO

**AL C. ING. EDUARDO GARCÍA GONZÁLEZ.
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
GRUPO PROHABIMEX, S.A. DE C.V.; Y COPROPIETARIOS**
Miguel Hidalgo 480 Interior 23, Centro.
Monterrey, N.L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-030/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 12-
doce de septiembre de 2019-dos mil diecinueve y al escrito de fecha 12-doce de diciembre del mismo año, presentada
por el C. Ing. Eduardo García Gonzalez, Apoderado Legal de la persona moral denominada **GRUPO PROHABIMEX, S.A.
DE C.V.**, y de los C. C. **BENITO CRESCENCIO RODRÍGUEZ CANTÚ, EVELIA GUADALUPE, ADRIANA LETICIA Y
MAYELA ALICIA**, de apellidos **RODRÍGUEZ GUERRA; EVELIA ALICIA GUERRA DE RODRÍGUEZ, PEDRO RAÚL
VILLARREAL SALAZAR, RAÚL Y MIREYA**, de apellidos **VILLARREAL FUENTES; MARÍA GODELVA FUENTES DE
VILLARREAL, MARÍA DEL ROBLE GALVÁN DE SÁENZ, ARNOLDO FRANCISCO, ELISA MARÍA, ENRIQUE BENIGNO
Y LUCÍA**, de apellidos **SAENZ GALVÁN; ARMANDO MORALES CAJIGAL Y ELISA CORTES SEPÚLVEDA DE MORALES;**
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 **CERRADA LA PERLA**; relativo a la superficie solicitada de **24,090.98
metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-007**; colindante a la Av. La
Luz (también conocida como Paseo del Acueducto), Distrito Urbano La Estanzuela, 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 esta 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 los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, XCIV, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4, del 168, 169 fracción VIII inciso a), 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 185, 198, 202 fracción II, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV, 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, 256, 257 fracciones I al III, 258 fracciones I y II, 260, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 286 fracciones I incisos a) y b), II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), 291 fracción I y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de 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. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública N° 10,168, de fecha 23-veintitrés de mayo de 2005-dos mil cinco, ante el Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública N° 03-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Administración que le otorgó la persona moral denominada **GRUPO PROHABIMEX, S.A. DE C.V.**; y Poder Especial ratificado en fecha 11-once de octubre del 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manaotou Ayala, titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés del Primer Distrito Registral, según consta Acta Fuera de Protocolo N° 123/263,874/2017; otorgado a su favor por los C. C. **BENITO CRESCENCIO RODRÍGUEZ CANTÚ**, por sus propios derechos y en representación de las C. C. **EVELIA GUADALUPE, ADRIANA LETICIA Y MAYELA ALICIA**, de apellidos **RODRÍGUEZ GUERRA**; **EVELIA ALICIA GUERRA DE RODRÍGUEZ, PEDRO RAÚL VILLARREAL SALAZAR**, por sus propios derechos y en representación de los C. C. **RAÚL Y MIREYA**, de apellidos **VILLARREAL FUENTES**; **MARÍA GODELVA FUENTES DE VILLARREAL, MARÍA DEL ROBLE GALVÁN DE SÁENZ**, por sus propios derechos y en representación de la Sucesión Testamentaria a bienes del Sr. **ARNOLDO FRANCISCO SAENZ SALAZAR**; **ARNOLDO FRANCISCO, ELISA MARÍA, ENRIQUE BENIGNO Y LUCÍA**, de apellidos **SAENZ GALVÁN**; **ARMANDO MORALES CAJIGAL Y ELISA CORTES SEPÚLVEDA DE MORALES**. En tanto que la **propiedad** la acreditan mediante Escritura Pública número 49,530-cuarenta y nueve mil quinientos treinta, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, titular de la Notaría Pública número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 2926, volumen 300, libro 118, sección Propiedad, en fecha 17-diecisiete de abril del 2018-dos mil dieciocho.

III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido.; sin embargo, la porción del terreno colindante al Arroyo "El Calabozo" se considera Corredor Biológico (**CB**), conformado de la siguiente manera:

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

Debiendo de considerar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del Plan en comento:

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





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

En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Media (D5), calculada de la siguiente manera: 42 viviendas por hectárea.

- IV. 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 Plano topográfico con pendientes; firmados por el C. Ing. Eduardo García Gonzalez, apoderado legal de la persona moral denominada GRUPO PROHABIMEX, S.A. DE C.V. y copropietarios; y como perito responsable, el Técnico como Topógrafo el C. José Luis Almaguer Martínez, con Cédula Profesional N° 785706, de la cual anexa copia simple.
- V. Que el promovente presentó Oficio N° CAT-006/2018, emitido por Comisión Federal de Electricidad en fecha 18-dieciocho de enero de 2018-dos mil dieciocho, respecto al presupuesto de cargos por modificación a instalaciones, mediante el cual solicitó presupuesto referente a la modificación de la línea eléctrica 115Kv 1 circuito TEC-73180-VDS, para reubicar la línea actual de postes de madera que atraviesa un predio donde se realizará la construcción del fraccionamiento Cerrada La Perla, ubicado en Avenida La Luz, en este Municipio.
- VI. Que el promovente presentó Oficio N° B00.811.506 (2019), de fecha 22-veintidos de abril de 2019-dos mil diecinueve, dentro del cual le fue señalado la delimitación de la Zona Federal en sus colindancias con el predio por la margen derecha del arroyo "Calabozo" con una longitud de 266.042 metros que comprende los vértices 1 al 6 y 17 del cuadro de construcción de la delimitación del arroyo "El Calabozo" frente al polígono del predio, como se indica en el plano de fecha abril de 2019 (anexo).
- 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 opinión 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, respecto al predio con superficie total de **24,090.98 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral 51-015-007, colindante a la Av. La Luz (también conocida como Paseo del Acueducto) y al arroyo El Calabozo, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L. y en su caso, el dictamen de las medidas de mitigación.
- VIII. Que mediante oficio N° 172/SDU/2020 de fecha 25-veinticinco de marzo del 2020-dos mil veinte, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue:



"...ACUERDO DEL SEXTO PUNTO

1. **Se deberá presentar un estudio hidráulico integral, que analice las condiciones de inundación para una lluvia con TR de 100 años de periodo de retorno, y con ello determinar las posibles afectaciones a los predios colindantes con el arroyo el Calabozo, en la zona de influencia, en particular los ubicados frente al mismo, ya que presentan un nivel inferior al predio en cuestión. Se deberá incluir las medidas de mitigación.**
2. **Se deberá presentar el visto bueno de Protección Civil del Estado, en base al análisis hidráulico y de afectaciones, así como las medidas de mitigación que se propongan.**
3. **Se recomienda que se indique al promovente que la cimentación de la edificación en especial la del muro de contención, debe de desplantarse de manera tal que evite la socavación, preferentemente sobre la roca, y considerando todos los factores analizadas en el estudio de Estabilidad de Taludes..."** (el subrayado es nuestro).

IX. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Proyecto Hidrológico-Hidráulico-riesgos, Concepto: Análisis hidrológico y de riesgos para el predio del fraccionamiento Cerrada La Perla, 05-cinco de julio de 2018-dos mil dieciocho actualización de fecha 20-veinte de mayo de 2020-dos mil veinte, elaborado por AV Álvaro Vita Hidrólogos, signado por el Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza, Cedula Profesional N° 1942570, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, N.L. de fecha 20-veinte de mayo de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: "...me hago responsable del diseño, desarrollo y cálculo contenido en el presente Estudio Hidrológico para la construcción del proyecto: Hidrológico - hidráulico - riesgos para un proyecto de fraccionamiento unifamiliar denominado Cerrada La Perla, por lo tanto se considera factible la construcción al no existir riesgo Hidrológico en dicho inmueble, en sus alrededores y entorno, previo cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente estudio..." (el subrayado es nuestro).
- Proyecto Hidrológico-Hidráulico-riesgos, Concepto: Propuesta de protección de talud oriente o nororiente colindante con el Arroyo el Calabozo de acuerdo a las normativas de la CONAGUA, de fecha 06-de junio de 2019-dos mil diecinueve, elaborado por AV Alvaro Vita Hidrólogos, signado por el Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza, Cedula Profesional N° 1942570, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, N.L. de fecha 07-siete de junio de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta lo que sigue: "...me hago responsable de la elaboración del estudio hidrológico para el Proyecto: Proyecto hidrológico-hidráulico-riesgos-protección para un proyecto de fraccionamiento unifamiliar denominado Cerrada La Perla..."
- Estudio Geofísico, de fecha 19-diecinueve de mayo de 2020-dos mil veinte, elaborado por SERVICIOS GEOLÓGICOS, signado por el Ing. Geol. Juan Enrique Valdés Vigil, Cedula Profesional N° 8460104, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey N, L., de fecha 19-diecinueve de mayo de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: "...Con base en el reconocimiento geológico de campo, en el análisis de la información cartográfica y, considerando que el terreno presenta topografía de suave pendiente, se concluye que las condiciones geológicas son viables en el sitio donde se pretende la construcción del Fraccionamiento Habitacional. Sin embargo, dicha conclusión será válida siempre y cuando se respeten las conclusiones y recomendaciones de este estudio, así como las recomendaciones del cálculo estructural, de la mecánica de suelos y de los demás estudios técnicos..." (el subrayado es nuestro)





- X. Escrito libre presentado por el promovente vinculado al expediente:
- o En fecha 12-doce de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta "... **OFICIO ACLARATORIO**. El pasado 22 de abril del 2019, obtuvimos el resultado de la **DELIMITACIÓN DE LA ZONA FEDERAL** que afecta el polígono de mi representada con expediente catastral número 51-015-007 de 24,090.980m² de superficie. **EL LÍMITE FEDERAL**, esta ubicado en su margen derecha colindando con el arroyo **EL CALABOZO** y tiene una longitud de 266.042 metros que comprenden los vértices 1 al 6 y 17 del cuadro de construcción del plano que anexan resultado de este análisis cuadro que arroja una superficie de 18,667.92 m².
En el **PLANO TOPOGRÁFICO** que estamos anexando a nuestra solicitud para el fraccionamiento **CERRADA LA PERLA** hacemos referente a ese **LÍMITE FEDERAL CONAGUA** y este **CUADRO DE CONSTRUCCIÓN** resultando al sobreponerlo un polígono que queda fuera del área solicitada de 93.645 m², esto por esta fuera el predio propiedad de mi representada, debido a que la delimitación de la zona federal del arroyo el calabozo solo ampara el límite de la zona federal y no la propiedad privada.
Los cuadros de construcción de cada uno de los polígonos resultantes, así como las tablas explícitas de las superficies se incorporan ya están señaladas en el plano topográfico del predio..."
- XI. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que aún no se han realizado trabajos de obras de urbanización; Uso de suelo del Área Colindante: al este casa habitación unifamiliar, al sur baldío, al noroeste casa habitación unifamiliar; aún no existe construcción en ninguno de los lotes; Colindancias del predio: al este con el fraccionamiento Lomas del Vergel, al noroeste con Encino Real Residencial; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Av. La Luz de 8.00mts, camellón de 1.00 mts y 8.00mts aproximadamente; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: hacia el oeste colinda con el arroyo El Calabozo. Vegetación: cuenta con abundante maleza crecida y arbolado variado; 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. Qué al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 34000000002873, de fecha 05-cinco de octubre de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$11,433.41 (ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 41/100 M. N.)**, es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$14,291.76 (CATORCE MIL DOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.) se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del año en curso; 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.
- XIII. 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, 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, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.:



8368

5/16

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



A C U E R D A:

PRIMERO: Se informa a la persona moral denominada **GRUPO PROHABIMEX, S.A. DE C.V. y COPROPIETARIOS** que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CERRADA LA PERLA**; relativo a la superficie solicitada de **24,090.98 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-007**; 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; 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, 242 y 265 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano el desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **GRUPO PROHABIMEX, S.A. DE C.V. y COPROPIETARIOS**), deberán 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 206 fracción I, 261, 262 fracciones I al VI y 263 fracciones I al V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie máxima de terreno del inmueble, con expediente catastral **51-015-007** será de **24,090.98 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/429/2019**, de fecha 26-veintiséis de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - Para la Avenida La Luz, deberá respetar un ancho mínimo de 30.00 metros, 15.00 metros a partir del eje de la avenida y hacia ambos lados.
 - Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma 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 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 artículo 198 de la misma Ley.
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 de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra de 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 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, sin embargo, la porción del terreno colindante al Arroyo "El Calabozo" se considera Corredor Biológico (**CB**); conformado de la siguiente manera:

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

- **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



8369

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



para esta zona, aplica la densidad de Media (D5), donde se permite desarrollar un máximo de: 42 viviendas por hectárea.

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° 3412/19-DIEC-SEDUE de fecha 14-catorce de octubre 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 los artículos 213 fracción X, 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 de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área verde y 01-un árbol por cada 07-siete metros de camellón, que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros 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, los cuales deberán ya estar plantados al momento de su entrega, en la acera frontal, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco,



medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros 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, chinnessè, 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 Secretaría 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 al dictamen técnico hidrológico-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 067/2020, de fecha 03-tres de junio del 2020-dos mil veinte, se considera Factible el cual informa que, con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Plano de Rasantes con fecha de mayo del año 2020, se tiene lo siguiente: la cual deberá resolverse bajo las 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;



- En la etapa del Proyecto Urbanístico, deberá presentar estudio hidrológico-hidráulico donde se vean reflejadas la o las posibles medidas de mitigación para el desarrollo proyectado. El estudio deberá estar fundamentado en el artículo No. 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las propuestas de mitigación deberán estar reflejadas en plano en tamaño doble carta o mayor y firmado por el asesor en la materia tal como lo menciona la reglamentación antes citada.

Con base 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, la cual deberá resolverse bajo las 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.

De acuerdo al Visor de Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento cuenta con una zona de Riesgo Hidrológico de Encharcamiento Muy Alto, además con una zona de Riesgo para el Estado de Nuevo León lo considera como riesgo Alto de Inundación, por lo que, para la etapa de proyecto urbanístico, deberá presentar estudio hidrológico – hidráulico donde se vean reflejadas la o las posibles medidas de mitigación para el desarrollo proyectado. El estudio deberá estar fundamentado en el artículo No. 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las propuestas de mitigación deberán estar reflejadas en la materia tal como lo menciona la reglamentación antes citada.

10. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De conformidad al oficio N^o DPTDU/G075/2020, de fecha 24-veinticuatro de junio de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación

- o Las obras de mitigación deberán resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme a los artículos 262 y 263 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- o De acuerdo al Estudio de Riesgo Geológico firmado por el Ing. Juan Enrique Valdés Vigil con No. de Cédula Profesional: 8460104, la litología del predio consiste en un paquete de materiales de relleno, de consistencia blanda a compacta, que puede alcanzar entre 1.00 a 2.50m, de espesor. Bajo el relleno, subyace un paquete de aluvión, color café rojizo, compuesto por gravas y cantos de caliza, contenidos en matriz limo-arenosa y areno-gravosa de consistencia compacta a dura, de 4.00 a 8.30m de espesor. La unidad litológica de lutita no aflora en el terreno, pero fue encontrada en el subsuelo durante los sondeos de la mecánica de suelos a una profundidad de 7 a 13m.

Con el fin de evitar erosión, así como brindar protección y estabilidad del margen del arroyo se recomienda la implementación de gaviones o muro de contención de concreto armado, que resultan muy efectivos para estos casos.

No existe riesgo geológico de carácter geológico ya que el proyecto se desarrollará en una zona de topografía de suave pendiente.

- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamientos, en lo que respecta a nivelación de terreno para la construcción de las vialidad de y lotificación y debido a la colindancia con arroyo, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnica que determine medidas de mitigación mas adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada en la etapa de Proyecto de Rasantes.
- Debido a inestabilidad generada por la presencia de humedad provocada por la colindancia con el arroyo, se deberá garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la protección de los Taludes localizados a lo largo de las márgenes del arroyo El Calabozo, con el fin de garantizar la estabilidad de las construcciones futuras.





- Para el Etapa de proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimento Flexible.
- Por ora 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.
- Deberá atender las observaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el Oficio No. 172/SDU/2020, del día 25 de Marzo de 2020.

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° **3412/19-DIEC-SEDUE**, de fecha 14-catorce de octubre 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 años; 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 264 fracción XI de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 serle aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 266 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 1, 68 Fracción I, 93 y 98 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable, para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones.

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 264 fracción IV, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- b) Estudio de impacto ambiental (específico), señalando las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico (Arroyo El Calabozo), de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, a fin de que esta Secretaría esté en posibilidades de determinar la delimitación del corredor biológico, esto de conformidad con lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, apartado de Corredores Biológicos.
- c) Estudio de Movilidad de acuerdo a los artículos 198 y 264 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- d) Estudio (Estudio Hidrológico-Hidráulico, donde se vean reflejadas la o las medidas de mitigación para el desarrollo del proyecto, siendo éste fundamento en el artículo 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las propuestas de mitigación deberán estar reflejadas en plano en tamaño dobles carta o mayor y firmado por el asesor en la materia, con fundamento en la reglamentación antes citada), de acuerdo al Artículo 264 fracción VIII de Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- e) Estudio Hidrológico Integral, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, en el que se analice las condiciones de inundación para una lluvia con TR de 100 años de período de retorno, y con ello determinar las posibles afectaciones a los predios colindantes con el arroyo el Calabozo, en lo particular, los lotes ubicados frente al mismo, ya que presentan un nivel inferior al del predio en cuestión, deberá incluir medidas de mitigación. Así mismo, deberá presentar el visto bueno de Protección Civil del Estado. Se hace mención al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal de Emergencia NAE-AM-SDS-002-2019, publicada en el Periódico Oficial el 4 de diciembre de 2019.

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

- a) En caso de serle aplicable el 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 266 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) En caso de ser aplicable, 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.

13. 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 264 fracción XI 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 conformidad con lo dispuesto por el artículo 267 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- 14. 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.
- 15. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 214 fracción III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- 16. 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, antiderrapante 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.
- 17. 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., con fundamento en el artículo 267 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León
- 18. 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.
- 19.** 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 encuentra el Dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León



bajo el oficio N° 172/SDU/2020 de fecha 25-veinticinco de marzo de 2020-dos mil veinte, emitido por la Subsecretaria de Desarrollo Urbano, expone a letra lo siguiente: "...Una vez analizada y evaluada toda la documentación allegada respecto al expediente administrativo número 02/SDU-CTGH/2020; la Secretaría de Desarrollo Sustentable con apoyo del 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 de 22 de marzo de 2013, tomó el siguiente:

ACUERDO DE SEXTO PUNTO

1. **Que el promovente presente un estudio hidráulico integral, que analice las condiciones de inundación para una lluvia con TR de 100 años de retorno, y con ella determinar las posibles afectaciones a los predios colindantes con el arroyo el calabozo, en la zona de influencia, en particular los ubicados frente al mismo, ya que presentan un nivel inferior al del predio en cuestión. Debiendo incluir las medidas de mitigación.**
2. **Que el promovente presente visto bueno de Protección Civil del Estado, en base al análisis hidráulico y de afectaciones, así como las medidas de mitigación que se propongan.**
3. **Que el promovente tenga conocimiento que la cimentación de la edificación en especial del muro de contención, deberá de desplantarse de manera tal que evite la socavación, preferentemente sobre la roca, y considerando todos los factores analizados en el estudio de Estabilidad de Taludes.**
4. **Que el promovente tenga conocimiento de que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 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 en la realización de las obras de construcción deberá tomar en cuenta la Norma Ambiental Estatal de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el Periódico Oficial el 4 de diciembre de 2019, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera. Así como la Norma que la sustituya, en definitiva**
6. **Que el promovente tenga conocimiento de que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV el 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 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.**
7. **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 con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.**
8. **Se deberá hacer del conocimiento 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 decir verdad. Será a su cargo la responsabilidad y autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás que presenten ante las autoridades estatales y 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..."**





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 291 fracción I y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan; III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento..."

QUINTO: 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.

SEXTO: De acuerdo al artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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 286 fracción I inciso a) y b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 inciso b), II inciso b), f), g), h), n); III inciso c) de la citada Ley, esto conforme lo disponen los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificador adscrito a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

AGG

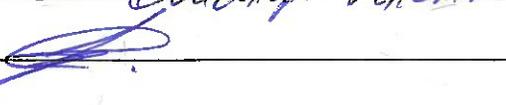
Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ing. Eduardo García González siendo las 9:45 horas del día 13 del mes de Noviembre del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Lic. Guadalupe Palomo

FIRMA



LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

Eduardo García González

FIRMA

