



Nº de Oficio: 14006/SEDUE/2020

Expediente Nº: F-031/2019

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

**INSTRUCTIVO**

**A LA C. ARQ. MIRNA PEÑA GARZA  
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
INMOBILIARIA EL CONVENTO DE SANTIAGO, S.A. DE C.V.**

Avenida Miguel Hidalgo Nº 526 Nte., Colonia Centro,  
San Pedro Garza García, N.L.

Presente. -

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

**Monterrey, Nuevo León, al día 01-primer del mes de junio del año 2020-dos mil veinte.** -----  
**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-031/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, y al escrito de fecha 13-trece de enero de 2020-dos mil veinte, presentados por la C. Arq. Mirna Peña Garza, en su carácter de Apoderada Legal para Actos de Administración, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **INMOBILIARIA EL CONVENTO DE SANTIAGO, S.A. DE C.V.**, en relación a la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata; en una superficie solicitada de **106,622.895 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-278** colindante a la Carretera Nacional y al poniente del fraccionamientos Valles de Cristal, Distrito Urbano El Barro, 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 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 b) y c) numeral 5, 169 fracción VIII, 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 fracciones I y II, 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 Monterrey, Nuevo León.



II. La promovente acredita su **personalidad** mediante Poder General para Actos de Administración ratificado en fecha 27-veintisiete de marzo de 2019-dos mil diecinueve, ante el Lic. Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular N° 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Primer Distrito del Estado, según consta en Acta fuera de Protocolo N° 12,667-doce mil seiscientos sesenta y siete; en tanto la **propiedad** se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública N° 3,786-tres mil setecientos ochenta y seis, de fecha 07-siete de septiembre de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Lic. Jesús Salazar Venegas, Notario Público Titular N° 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 11816, Volumen 214, Libro 296, Sección I Propiedad, de fecha 06-seis de diciembre de 1988-mil novecientos ochenta y ocho; **b)** Escritura Pública N° 27,317-veintisiete mil trescientos diecisiete, de fecha 04-cuatro de febrero de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Lic. Jesús Montano García, Notario Público Titular N° 60-sesenta, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4167, Volumen 222, Libro 105, Sección I Propiedad, de fecha 14-catorce de junio de 1991-mil novecientos noventa y uno; **c)** Rectificación de Medidas de fecha 20-veinte de diciembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada la fe de Licenciado Raúl Pérez Maldonado del Bosque, Notario Público Titular N° 121-ciento veintiuno con ejercicio en el Municipio de Monterrey, según consta en Acta Fuera de Protocolo Número 3,755-tres mil setecientos cincuenta y cinco, inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el Número 173, Volumen: 14, Libro: 2, Sección Actas Aclaratorias y Rectificaciones, en fecha 31-treinta y uno de mayo de 1995-mil novecientos noventa y cinco; **d)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 01-primero de julio de 2019-dos mil diecinueve, ante el Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular N° 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito, Municipio de Monterrey, y actuando en el libro de actas fuera de protocolo, según consta en Acta Fuera de Protocolo N° 129/294988/19, inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el Número 4700, Volumen: 121, Libro: 94, Sección Auxiliares, en fecha 23-veintitres de julio de 2019-dos mil diecinueve; **e)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 01-primero de julio de 2019-dos mil diecinueve, ante el Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular N° 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito, Municipio de Monterrey, y actuando en el libro de actas fuera de protocolo, según consta en Acta Fuera de Protocolo N° 129/294989/19, inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el Número 4620, Volumen: 121, Libro: 93, Sección Auxiliares, en fecha 19-diecinueve de julio de 2019-dos mil diecinueve; **f)** Subdivisión-Fusión, bajo el expediente administrativo N° S-092/2019, de fecha 13-trece de agosto de 2019-dos mil diecinueve, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5917, Volumen: 121, Libro: 119, Sección: Auxiliares, de fecha 12-doce de septiembre de 2019-dos mil diecinueve.

III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Subcentro Urbano (**SCU-Los Cristales**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar solicitado se estima permitido.

En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos" establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos





serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, es una Densidad D-5 donde se permite desarrollar un máximo de 42 unidades de vivienda 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 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. Arq. Mirna Peña Garza, y el perito responsable Arq. Jorge Armando Ipiña Sifuentes, con Cedula Profesional N° 4520577, de la cual anexa copia simple.
- V. 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, su Opinión Técnica, así como la clasificación de la zona en la que se encuentra el predio con superficie total de **106,622.895 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral 52-006-278, colindante a la Carretera Nacional y al poniente del fraccionamientos Valles de Cristal, Distrito Urbano El Barro, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y en su caso, el dictamen de las medidas de mitigación; por lo que mediante oficio N° 173/SDU/2020 de fecha 25-veinticinco de marzo de 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:

*"...se llevó a cabo la Primera Sesión Ordinaria 2020 del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, y a través de la cual con fundamento en los artículos 177, 182, 184, 185, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como de lo señalado por el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, se acordó lo siguiente...."*

**Problemática:** *De conformidad con la información señalada en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa: el predio presenta Riesgo Geológico Nivel Alto en un 05% del predio aproximadamente en la parte sur y en la esquina norponiente en una pequeña porción; También presenta Riesgo Hidrometeorológico pues lo cruza una Zona de Guarda en Corrientes Menores en la parte norte del predio...*

*Una vez analizada y evaluada la documentación allegada respecto al expediente administrativo número 03/SDU-CTGH/2020; la Secretaría de Desarrollo Sustentable con el 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 22 de marzo de 2013, tomó el siguiente:*

**ACUERDO DEL SEPTIMO PUNTO**



1. Se deberá respetar la zona de guarda debida al escurrimiento natural.
2. Se deberá solicitar al promovente, que se realice la retotificación, con el fin de evitar el sembrado de lotes dentro de las zonas de riesgo geológico Alto y Muy Alto.
3. Se deberá hacer la observación puntual al promovente 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.
4. Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse 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 atmosfera. Así como la Norma que la sustituya en definitiva.
5. Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
6. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
7. Se deberá hacer del conocimiento del 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, respectivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León..." (el énfasis y subrayado es nuestro)

VI. 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/1177/2020, de fecha 04-cuatro de mayo de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente:

“... ”



**ANÁLISIS DE RIESGO**

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

**CONCLUSIONES**

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el seguimiento a la solicitud de la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el suelo para el fraccionamiento a desarrollar en colindante a la Carretera Nacional y al Poniente del fraccionamiento Valles de Cristal, Distrito Urbano El Barro, Delegación Huajuco, siempre y cuando se atiendan las conclusiones y recomendaciones emitidas en los estudios Hidrológico y Geológico realizados por el Ing. Manuel Jezzini González M en C con cedula profesional 518012..." (el énfasis y subrayado es nuestro)*

**VII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:**

- Estudio Hidrológico, de fecha Mayo del 2019-dos mil diecinueve, elaborado por la empresa GEOHIDROLOGÍA, HIDROLOGÍA, HIDRÁULICA, CÁLCULO ESTRUCTURAL Y APOYO TOPOGRÁFICO, signado por el Ing. Manuel Jezzini González, Cedula Profesional N° 518012 (Ingeniero Civil) y Cedula Profesional N° 1465488 (Maestría en Ciencias con Especialidad en Hidrología Subterránea), adjuntando Carta Responsiva de fecha agosto de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta lo que sigue: *"...El estudio se elaboró con la finalidad de definir la manera en que puede drenar el predio donde se ubicará el fraccionamiento. / De acuerdo con el Atlas de Riesgo del estado de Nuevo León el predio No se localiza en un área de Riesgo, ya que, de acuerdo al este, se muestra que en el predio no se presentan riesgos de inundación que afecten directamente...Lo anterior nos permite dictaminar que, siguiendo las recomendaciones, No existe Riesgo Hidrológico para el Proyecto Ni su Entorno. Por lo que damos nuestro visto bueno para la construcción del mismo y aceptamos la responsabilidad del presente Documento..."*
- Estudio Geológico, de fecha Julio del 2019-dos mil diecinueve, elaborado por la empresa GEOHIDROLOGÍA, HIDROLOGÍA, HIDRÁULICA, CÁLCULO ESTRUCTURAL Y APOYO TOPOGRÁFICO, signado por el Ing. Manuel Jezzini González, Cedula Profesional N° 518012 (Ingeniero Civil) y Cedula Profesional N° 1465488 (Maestría en Ciencias con Especialidad en Hidrología Subterránea), adjuntando Carta Responsiva de fecha Agosto de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta lo que sigue: *"...cuyo resultado nos indica que de acuerdo con el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, vinculado con el fraccionamiento, inicialmente se presentaron algunos riesgos por inestabilidad, sin embargo, al realizar la visita a campo se observó que los taludes estaban formados por rocas tipo lutitas...Es por esto que, se concluye que No se presentan Riesgos por Susceptibilidad por Volteo, Susceptibilidad por Falla Plana, Susceptibilidad Total y Riesgo Geológico, en la totalidad del predio.... Lo anterior nos permite dictaminar que No existe Riesgo Geológico para el Proyecto Ni su entorno. Por lo que damos nuestro visto bueno para la construcción del fraccionamiento y aceptamos la responsabilidad del presente Documento..."*

**VIII.** Que en fecha 26-veintiséis de septiembre 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 cuanto a las Preliminares: en el interior del predio se aprecian instalaciones que pertenecían al parque Mundo de Adeveras, áreas



ajardinadas y vialidad, los cuales no son parte del proyecto solicitado, en el resto del predio no se han llevado trabajos de desmonte. Terracerías en Vialidades: aún no se han iniciado los trabajos; Drenaje Sanitario: no se han iniciado los trabajos; Drenaje Pluvial, Agua Potable y Gas Natural: no se han iniciado los trabajos; Pavimentación: no se han iniciado los trabajos; 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 noroeste baldío, al este con lotes de uso unifamiliar, al sur negocio de maquinarias; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): las construcciones actuales se encuentran sin uso y en abandono; Colindancias del Predio: al este con fraccionamiento Valle de Cristal y al sur con parque Los Eucaliptos; Infraestructura: no se ha iniciado la construcción e instalación de los servicios; Sección de Vialidades colindantes al Predio: colinda con la Carretera Nacional con camellón central de 8.00 metros, arroyo vehicular en ambos sentidos con sección de 14.00 metros y banquetas a los extremos sin dato registrado; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian; Vegetación: se aprecia vegetación y arborización variada; Derechos de paso de C.F.E., A. Y D., Pluvial, C.N.A., Gas Natural: No hay.

- IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3430000056235, de fecha 26-veintiséis de mayo 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.); 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.
- X. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, 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, 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 EL CONVENTO DE SANTIAGO, S.A. DE C.V.**, que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie solicitada de **106,622.895 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **52-006-278**; toda vez que existe congruencia del uso de suelo solicitado con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respetando la densidad bruta permitida que se indica en el numeral 5 del punto siguiente del presente resolutivo; 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, 257 fracción IV y 265





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 **INMOBILIARIA EL CONVENTO DE SANTIAGO, S.A. DE C.V.**); 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 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 **52-006-278** será de **106,622.895 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/432/2019**, de fecha 26-veintiseis 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 de Monterrey; 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 y del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
  - Para la Carretera Nacional, deberá respetar un ancho mínimo de 64.00 metros, 32.00 metros a partir del eje de la carretera y hacia ambos lados.
  - Para la Avenida Acueducto, deberá respetar un ancho mínimo de 33.00 metros, 16.50 metros a partir del eje del acueducto 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 en que se ha señalado anteriormente; por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como lo 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 fracciones I al IX 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, 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, 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.

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.
8. 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 y II, 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 encuentra ubicada en una zona clasificada como Subcentro Urbano (**SCU-Los Cristales**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar solicitado se estima permitido.





- **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "*Densidades y Lineamientos Urbanísticos*", establece: "*En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco*"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad D-5 donde se permite desarrollar un máximo de 42 unidades de vivienda 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.
- V. Los lotes de vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de 7.00-siete metros; y los de tipo triplex 180-ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50-diez metros con cincuenta centímetros.
- VI. Los lotes de vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo de 14-catorce metros; y los tipos triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiun metros.

#### **7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:**

De conformidad con el oficio N° 3413/19-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 y 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 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, Anacahuita, 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 1.30-un metro con treinta centímetros 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 de cada lote vendible y lo mismo aplicara para una vivienda nueva o por cada departamento nuevo en su caso, 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 1.00-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros 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, 255 y 286 fracción II inciso I) 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. De acuerdo al Riesgo Geológico que presenta el predio, se deberán respetar los escurrimientos naturales que se presenten en el desarrollo del proyecto, así como evitar la lotificación y/o desarrollo de los predios en zonas de riesgo.
10. **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 047/2020**, de fecha 24-veinticuatro de abril de 2020-dos mil veinte, 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 Secretaría con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 208, fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.

- De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se proyecta el fraccionamiento, cruzan escurrimientos nombrados como Zonas de Guarda en Corrientes Menores, las cuales se encuentran interfiriendo en el predio por la parte noroeste y sureste del predio, 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 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.

11. **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo a la Opinión Técnica Geológica-Geotécnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N°.



DPTDU/G042/2020, de fecha 30-treinta de abril de 2020-dos mil veinte; el cual otorga el presente dictamen Factible; con base en los planos, el antecedente con No. de Oficio: DPTDU/G125/2019 y el estudio presentado, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio Geológico firmado por el Ing. Manuel Jezzini González con No. de Cédula Profesional: 518012, se encontró lo siguiente:
  - Se determinó que la litología del predio se encuentra sobre estratos de lutita, la cual es una roca sedimentaria compuesta por partículas de tamaño de la arcilla y el limo. Estas rocas detríticas de grano fino constituyen más de la mitad de todas las rocas sedimentarias. Las lutitas se encuentran en un sentido muy vertical y su inclinación es ligeramente en sentido inverso a la inclinación del talud, por lo que este talud es muy estable contra deslizamientos. Se midió el ángulo de inclinación de los estratos de lutita, así como el azimut, el cual fue de 320°, el ángulo de inclinación es de 85°, por lo que se demuestra que el estrato analizado es estable y sin riesgos. No se presentan riesgos por susceptibilidad por volteo, susceptibilidad por falla plana, susceptibilidad total y Riesgo Geológico en la totalidad del predio.
- De acuerdo al Estudio Geofísico firmado por el Dr. Juan Manuel Rodríguez Martínez con No. de Cédula Profesional: 433849, se encontró lo siguiente:
  - Se realizaron tres tomografías geoelectricas en las cuales se determinó que el material presente en el predio estudio está compuesto por roca lutita. Se detectó la presencia de posibles fracturas en las lutitas que pudieran llegar a contener arcillas conductivas o presencia de humedad, debido a su baja resistividad. No se generan cavernas u oquedades por disolución. No se detectó la presencia de un sustrato saturado o nivel freático a la profundidad alcanzada en el estudio.

### Conclusiones

1. De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio presenta zonas de Riesgo Geológico Medio y Alto, por lo que deberá seguir las recomendaciones hechas en los estudios presentados a revisión a la Dirección de Proyectos Técnicos.
2. Deberá atender las observaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el Oficio No. 173/SDU/2020, del día 27 de marzo de 2020.
3. En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, viviendas superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa siguiente.
4. 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.
5. 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.

**12. LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 3413/19-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-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 264 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 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 266 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 Forestal Sustentable, para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones.

## 13. 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 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) 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.
- c) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al Artículo 264 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- d) Factibilidad de servicio de Agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, de acuerdo al Artículo 264 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- e) Factibilidad de servicio de Energía Eléctrica, de acuerdo al Artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- a) En caso de ser 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, en relación con los artículos 1, 7, 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 Forestal Sustentable, para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones.
- 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.



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 267 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 acuerdo a lo establecido en el Artículo 257 fracción VI 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, 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.
- 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. artículo 267 fracción IX con fundamento en 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, el cual señala que una vez analizada la documentación, así como la problemática el predio presenta *"...Riesgo Geológico Nivel Alto en un 05% del predio aproximadamente en la parte sur y en la esquina norponiente en una pequeña porción; También presenta Riesgo Hidrometereológico pues lo cruza una Zona de Guarda en Corrientes Menores en la parte norte del predio...Una vez analizada y evaluada la documentación allegada...la Secretaría de Desarrollo Sustentable con el apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometereológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, ..tomó el siguiente Acuerdo:*

- 1. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que deberá respetar la zona de guarda debida al escurrimiento natural.*
- 2. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que deberá realizar la retotificación, con el fin de evitar el sembrado de lotes dentro de las zonas de riesgo geológico Alto y Muy Alto.*
- 3. Se deberá hacer del conocimiento del promovente 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.*
- 4. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse 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 atmosfera. Así como la Norma que la sustituya en definitiva.*
- 5. Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
- 6. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la*



*legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*

7. *Se deberá hacer del conocimiento del 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, respectivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León..." (el subrayado es nuestro)*

**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 fracciones 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; II: El proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil; 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:** 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.

**SEXTO:** 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.

**SÉPTIMO:** De acuerdo a los Artículos 260, 275 y 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 y de conformidad con lo dispuesto por 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 los artículos 357 y 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 y II 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 incisos 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. -----



**LIC. ROQUE YÁNEZ 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 Mirna Peña siendo las 10:00 horas del día 09 del mes de Junio del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Alexis Arturo Meléndez Rivera</u>	NOMBRE <u>Mirna Peña Garza</u>
FIRMA <u>[Signature]</u>	FIRMA <u>[Signature]</u>