



N° de Oficio: 14363/SEDUE/2020

Expediente N°: F-040/2019

Asunto: **Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

INSTRUCTIVO

**AL C. ARQ. RICARDO MERCADO AGUILAR
APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA
DENOMINADA BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856**
Calle Cerro de las Mitras N° 2615, Colonia Obispado,
Monterrey, Nuevo León.
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 13-trece días del mes de julio del año 2020-dos mil veinte. -----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-040/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de noviembre de 2019-dos mil diecinueve y al escrito de fecha 07-siete de julio de 2020-dos mil veinte, presentados por el C. Arq. Ricardo Mercado Aguilar, Apoderado Legal de la Institución Fiduciaria denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856**; mediante el cual solicita se le fijen los **Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la Autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LAS ESMERALDAS**; relativo a la superficie total solicitada de **45,654.05 metros cuadrados**, el cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 3,845.40 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-005**; **2. Lote con superficie de 1,881.45 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-757** (antes 52-007-042); **3. Lote con superficie de 2,528.57 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-042**; **4. Lote con superficie de 37,398.62 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-014**, colindantes al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- 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, LXIV, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), b) y c), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4., 169 fracciones V, VII y VIII, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV



incluyendo el último párrafo, 210 fracciones I y XI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 241 primer párrafo, 242 fracciones III al V, 243 fracciones II, III y IV, 245, 248 fracciones I al VIII, 249 fracciones I al VIII, 250, 251, 271 fracciones II incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), III incisos a), b) y c), IV, 272 fracciones I y II, 276 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 144 fracciones I a XII, 145 fracciones I al XIII y 146 fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

- II. El promovente acredita su **personalidad, así como la propiedad** mediante Escritura Pública N° 61,062-sesenta y un mil sesenta y dos, de fecha 02-dos de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, ante el Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular N° 123-ciento veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 9495, Volumen: 303, Libro: 379, Sección: Propiedad, de fecha 22-veintidos de octubre de 2019-dos mil diecinueve
- III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-033/2018, bajo el oficio N° 9066/SEDUE/2018, de fecha 13-trece de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará COMPOSTELA; relativo a la superficie total solicitada de 45,654.05 metros cuadrados.
- IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios identificados con los números de expedientes catastrales 52-007-005, 52-007-757 (antes 52-007-042), 52-007-042, 52-007-014, con superficie total solicitada de 45,654.05 metros cuadrados, se ubican 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; para la porción colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI), donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan.

En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al





45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

- V. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente; firmados por el C. Arq. Ricardo Mercado Aguilar, apoderado legal de la Institución Fiduciaria denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**; y como perito responsable, el C. Arq. Juan Gerardo Coronado de León, con Cédula Profesional N° 4392846, de la cual anexa copia simple.
- VI. Se satisfacen los requisitos indicados en el artículo 248 fracciones V, VI y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracciones VIII, IX y X del Reglamento de Zonificación de Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dado que el promovente presentó lo siguiente:
- Oficio N° **SADM-DG/GF-0193-18**, de fecha 29-veintinueve de mayo de 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua y drenaje sanitario.
 - Oficio N° **SADM-DG/SP-0199-19**, de fecha 08-ocho de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey ratificando el dictamen de factibilidad del oficio SAD-DG/GF-193-18 de fecha 29 de mayo del 2018.
 - Oficio N° **SADM-ING-0368-2020**, de fecha 26-veintiseis de febrero de 2020-dos mil veinte mediante el cual Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey autoriza la factibilidad pluvial para el fraccionamiento denominado Las Esmeraldas, de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, elaborado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza, Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrológica Superficial, Cédula Profesional 1886060, bajo las siguientes consideraciones:
 - El solicitante deberá realizar las obras pluviales con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que fueron presentados a esta Institución para constancia del manejo apropiado de las aguas pluviales conforme a las dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados para su revisión.
 - En su caso, ejecutadas las obras pluviales respectivas habrá de cumplir con las formalidades de entrega recepción a la instancia competente bajo la premisa de que esta Institución Pública Descentralizada no tiene a cargo la operación y conservación de este tipo de infraestructuras.
 - Oficio N° **DIE-190/2020**, de fecha 06-seis de noviembre de 2019-dos mil diecinueve; otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente respecto de la factibilidad del servicio de energía eléctrica.



- Oficio N° **DIPV/01913/2018**, de fecha 14-catorce de junio de 2018-dos mil dieciocho, otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Publico de Nuevo León en relación a la Factibilidad del servicio de transporte público.

VII. Que el promovente presentó ante esta Secretaría, oficio con número **GRTNE-JEF/1531/2019**, de fecha 14-catorce de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, emitido por Comisión Federal de Electricidad; el cual informa lo siguiente: *"...solicita la información sobre el ancho de Derecho de Vía que se debe de respetar de la infraestructura de Líneas de Alta Tensión que cruzan en el predio propiedad de su representada...me permito informarle que, de conformidad con nuestra Subgerencia de Líneas y Subestaciones, se realizó la revisión del tramo donde se observa que la línea de alta tensión que interviene es de un voltaje 115 Kv, por lo cual las distancias que se debe respetar conforme a lo estipulado en las Especificaciones CFE-L1000-10 "Derecho de Vía" y CFE-DCDLTA01 "Diseño de Líneas de Transmisión Aéreas" son las siguientes: para el ancho de derecho de servidumbre de paso para mantenimiento de la línea de transmisión de 115 Kv es de 18 metros, 9 metros a cada lado partiendo eje de la estructura, así como un libramiento mínimo de 9 metros entre los conductores de la línea con respecto cualquier la infraestructura, así mismo se debe de respetar el derecho de vía y no obstaculizar las labores que llegara a realizar CFE...."*

Dentro del área que ocupa el derecho de vía, no deben existir obstáculos ni construcciones de ninguna naturaleza, tales como, casas, edificios, casetas, cercas, bardas, enrejados u otro medio que ponga en riesgo la operación confiable de las líneas de transmisión.... Se puede aceptar vialidades, estacionamientos, áreas verdes y áreas de recreación, debiendo satisfacer los requisitos establecidos en la NOM-001-SEDE..."

VIII. Que el promovente presenta Autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° 2343/SPMARN-IA/19, de fecha 06-seis de septiembre de 2019-dos mil diecinueve; consistente en la preparación del sitio, urbanización y construcción de casas habitación en un fraccionamiento habitacional, con superficie de 45,567.406 metros cuadrados.

IX. Que mediante escrito presentado en fecha 27-veintisiete de marzo de 2020-dos mil veinte, por el Arq. Ricardo Mercado Aguilar, apoderado legal de la Institución Fiduciaria denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, el cual manifiesta lo que sigue: *"Mediante este conducto Yo Víctor Hugo Lozano Cárdenas y en mi carácter de Propietario que acredito mediante Escritura Pública (69218)...., solicito la autorización para la transferencia de Derechos y Obligaciones respecto al fraccionamiento "LAS ESMERALDAS" (antes Fraccionamiento Compostela) esto en materia de Desarrollo Urbano contenido en las aprobaciones otorgadas por la Secretaría a su digno cargo, por así convenir mis intereses hacia la empresa **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FIANCIERO**, la cual adquirió los predios que conforman el fraccionamiento antes mencionado, con todas sus obligaciones y derechos esto mediante escritura pública número (61,062)....."*

*Además mediante este mismo acto el representante de la empresa **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, acreditado mediante la escritura antes mencionada (clausula vigésima)...., otorga formal ANUENCIA según lo ordena el artículo 274 de la Ley*





de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, SUBROGANDOSE a cumplir las condiciones y requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad así como las indicaciones en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Y artículo 259 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."

- X. Que en relación a lo dispuesto por el artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; que establece como requisito para la obtención de la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; cabe hacer mención que la legislación aplicable para el trámite del Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales, es la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable la cual fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de junio del 2018, cuyo artículo 7 fracciones VI y LXXI, **vigente a la fecha de ingreso de la solicitud que nos ocupa**, establecía lo siguiente: **"Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por: VI. Cambio de uso del suelo en terreno forestal: La remoción total o parcial de la vegetación de los terrenos forestales para destinarlos a actividades no forestales; LXXI. Terreno forestal: Es el que está cubierto por vegetación forestal y produce bienes y servicios forestales. No se considerará terreno forestal, para efectos de esta Ley, el que se localice dentro de los límites de los centros de población, en términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con excepción de las áreas naturales protegidas;"** (el subrayado es nuestro); a mayor abundamiento, es oportuno citar que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su artículo 3, establece lo siguiente: **"Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: VI. Centros de Población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión; II. Área Urbanizable: Territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión; III, Área urbanizable: territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios";** por lo que teniendo en cuenta lo dispuesto por las citadas leyes federales, **esta Autoridad estima que no se actualiza el supuesto en comento**, sin embargo es imperioso especificar que lo anterior, no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda respecto de cualquier disposición de carácter Federal, Estatal y Municipal, que tales autoridades determinen en el ámbito de su competencia.
- XI. De fecha 02-dos de julio de 2020-dos mil veinte, oficio número 4214/19-DIEC-SEDUE emitido por ésta Secretaría, en respuesta a la solicitud respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, se informó lo siguiente:

"... Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de 45,654.04 metros cuadrados, para el proyecto de AREA VIAL y que las condiciones actuales corresponden a lote de topografía irregular de pendiente ascendente. Donde se presenta severo impacto debido a obras de desmonte



anteriores. El predio presenta una cubierta vegetal de media densidad compuesta con pasto y herbáceas como especie de disturbio y como arbolado se ubican 103-especies de origen y otras que aparecen por dispersión de semilla, con las especies anacua, nogal, ébano, sombrilla japonesa, fresno, jacaranda, trueno, palma washingtonia, tuja, huizaches, palma cocoplumosa, con diámetros de 15 a 70 centímetros, de los cuales 25-especies se verán afectadas por las obras de desmonte en las vialidades, al interior del predio se ubica una pequeña construcción en estado de abandono, el predio se encuentra delimitado por barda de concreto, La vegetación de la zona se caracteriza por matorral submontano.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 14,883.80 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar 78-especies que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de área vial, por lo que queda prohibido realizar poda, daños o derribo, en caso de ser omisos a este lineamiento esta Dirección tiene a bien iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondientes.
3. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 25-especies como encino, fresno, palma, nogal, trueno y sombrilla, la cantidad de 1,368-mil trescientos sesenta y ocho árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.



7. *Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.*

8. *...15.."*

Por lo que el promovente adjunta al presente expediente, copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología en fecha 03-tres de julio de 2020-dos mil veinte, bajo el número 17663, expedida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, de fecha 02-dos de julio de 2020-dos mil veinte, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 4214/19-DIEC-SEDUE, que fuera descrito en el punto que antecede.

XII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio de Movilidad e Impacto Vial de fecha Diciembre del 2019-dos mil diecinueve, elaborado por la empresa PM Asociados Ingeniería Vial, signado por el M.C. Ing. Gabriel Ponce Elizondo, Especialista Vial, Cedula Profesional N° 2882303 (Ing. Civil), Cédula Profesional N° 6720939 (Ing. De Tránsito), del cual presenta Carta Responsiva de fecha diciembre de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta lo que sigue: *"...le informo que un servidor es el responsable de la elaboración del Estudio de Movilidad e Impacto Vial para la construcción de un Fraccionamiento Habitacional con 69 lotes (68 lotes habitacionales unifamiliares y 1 lote comercial), que se pretende ubicar sobre el Antiguo Camino a Villa de Santiago, en el Sector Los Cristales, Zona Huajuco, al sur de la ciudad de Monterrey, Nuevo León..."*
- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha Julio 2018-dos mil dieciocho, elaborado por Estrategia Ambiental, S.A. de C.V., empresa prestadora de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental, matrícula SPMARN/PSA/IAR/0118/2016; siendo responsable técnico el Ing. Jorge Garza Delgado, con Cédula Profesional N° 3921343.
- Análisis Hidrológico e Hidráulico de fecha 05 de Mayo de 2020-dos mil veinte, elaborado por la empresa GRUPO PIHHS, Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, signado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza, con Cedula Profesional N° 1886060, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 05 de mayo de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: *"...hago de su conocimiento que me responsabilizo de los estudios obtenidos dentro de este estudio hidrológico de aguas superficiales, analizando las cuencas externas y áreas internas, en función de la topografía en la zona y del proyecto de rasantes respectivamente;...señala que para el predio no existe riesgo hidrológico, ni es vulnerable a los riesgos emitidos dentro de dicho documento, por lo cual considera procedente la instalación del proyecto en el inmueble antes citado...por lo que el presente estudio contempla única y exclusivamente en forma general los aspectos hidrológicos no incluyendo las Ingenierías o Proyecto Pluvial, debido a que la solución será en forma superficial, ya que las calles presenta capacidad suficiente para el manejo del agua interna,..."* (el subrayado es nuestro)
- Estudio Geológico de fecha Abril 2020-dos mil veinte, elaborado por Giset S. DE R.L. MI., signado por el Ing. Juan Carlos Martínez Vásquez, Cedula Profesional N° 8684158, del cual presenta Carta Responsiva de fecha Abril 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: *"Por medio de la presente manifiesto que soy responsable del Estudio de Riesgo Geológico considerando factible la ejecución del Proyecto ubicado en el Fraccionamiento Las Esmeraldas...al no existir Riesgo Geológico en*



dicho inmueble, en los alrededores y entorno, previo cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente estudio..." (El subrayado es nuestro)

- XIII. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 27-veintisiete de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que el predio se encuentra en breña, en cuanto a las obras de urbanización no se han iniciado trabajos; Uso de suelo del Área Colindante: sin uso, baldío; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): aún no existe construcción en ninguno de los lotes; Colindancias del predio: al noreste con el fraccionamiento Campestre Los Cristales, al suroeste con quintas campestres; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Antiguo Camino a Villa de Santiago con sección aproximada de 5.00 metros; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: no se aprecian trabajos; infraestructura troncal y de servicios básicos: no se aprecian trabajos.
- XIV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **346000062140**, de fecha 10-diez de julio de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$23,110.08 (VEINTITRÉS MIL CIENTO DIEZ PESOS 08/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$28,887.6 (VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 60/100 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; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracciones V incisos a) y b) y fracción VIII, por los siguientes conceptos:
- Lineamientos Generales de Diseño Urbano por la cantidad de \$14,291.76 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.).
 - Proyecto Urbanístico por la cantidad de \$14,291.76 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.).
 - Plano de Rasantes por la cantidad de \$304.08 (TRESCIENTOS CUATRO PESOS 08/100 M.N.)
- XV. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en correlación con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación. Así mismo, solicita la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LAS ESMERALDAS**; relativo a la superficie total solicitada de **45,654.05 metros cuadrados**; el cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 3,845.40 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-005**; **2. Lote con superficie de 1,881.45 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-757** (antes 52-007-042); **3. Lote con superficie de 2,528.57 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-042**; **4. Lote con superficie de 37,398.62**



metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-014**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total del Terreno:	45,654.04	metros cuadrados
Área Vial (incluye área de afectación CFE):	14,883.80	metros cuadrados
Área Urbanizable:	30,770.24	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y AyD:	55.55	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	4,486.33	metros cuadrados
Área Vendible Total:	26,228.36	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	25,472.21	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	68	
Área Vendible Comercial y de Servicios:	756.15	metros cuadrados
Número de lotes Comerciales y de Servicios:	01	
Número Total de Lotes:	69	

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

Por lo anteriormente, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A

PRIMERO: En los términos anteriores se FIJAN los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo TERCERO del presente acuerdo, los cuales se respetan y cumplen en el Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI, transitorios segundo y tercero, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 242 fracción IV y 250 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En los términos anteriores se **APRUEBA el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LAS ESMERALDAS**; relativo a la superficie total solicitada de **45,654.05 metros cuadrados**; el cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a



continuación: **1.** Lote con superficie de 3,845.40 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-005**; **2.** Lote con superficie de 1,881.45 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-757** (antes 52-007-042); **3.** Lote con superficie de 2,528.57 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-042**; **4.** Lote con superficie de 37,398.62 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-014**; colindantes al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total del Terreno:	45,654.04	metros cuadrados
Área Vial (incluye área de afectación CFE):	14,883.80	metros cuadrados
Área Urbanizable:	30,770.24	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y Ayd:	55.55	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	4,486.33	metros cuadrados
Área Vendible Total:	26,228.36	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	25,472.21	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	68	
Área Vendible Comercial y de Servicios:	756.15	metros cuadrados
Número de lotes Comerciales y de Servicios:	01	
Número Total de Lotes:	69	

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

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano 16 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII, 144 fracciones I a XII, 145 fracciones I al XIII y 146 fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por los propios promoventes, la superficie solicitada será de **45,654.05 metros cuadrados**; el cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de 3,845.40 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-005**; **2.** Lote con superficie de 1,881.45 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-757** (antes 52-007-042); **3.** Lote con superficie de 2,528.57 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-042**; **4.** Lote con superficie de 37,398.62 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-014**.

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/530/2019**, de fecha 13-trece de enero de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

ETAPA: LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO



(Handwritten signature and circular stamp)



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 el Antiguo Camino a Villa de Santiago, deberá respetar un ancho mínimo de 15.00 metros, 7.50 metros a partir del eje del camino y hacia ambos lados.
 - Para la Prolongación de la calle Cristal de Roca, deberá respetar un ancho mínimo de 15.00 metros, 7.50 metros a partir del eje del camino y hacia ambos lados, debiendo realizar una transición vial para pasar de la sección vial actual de la calle Cristal de Roca hasta llegar a los 15.00 metros.
 - Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de 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-quinque 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-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 aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

1. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran el mantenimiento periódico a la superficie de rodamiento y carpeta asfáltica de las calles de acceso al fraccionamiento.



3. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ETAPA: PLANO DE RASANTES

1. Una vez revisado el proyecto, se observa que ya cumple con lo indicado en la etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente:
"la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento."
3. **DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:** Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RIOS, REDES VIALES, ETC.).
4. **SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:** Se requiere un área municipal de 4,383.20 metros cuadrados como lo establece el artículo 210 fracciones I y XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 25,472.21 metros cuadrados, por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (68 viviendas, siendo un área municipal requerida de 1,496.00 metros cuadrados), más 52.93 metros cuadrados equivalente al 7% del área vendible de Comercial y de Servicios de 756.15 metros cuadrados y cede una superficie total de 4,486.33 metros cuadrados. Dichas áreas han sido analizadas y cumplen con las características señaladas en el diverso numeral 211 fracciones I al V y se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los numerales 210 fracción I y 215 fracciones I al VI del ordenamiento legal invocado.
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, la superficie solicitada de 45,654.05 metros cuadrados; el cual resulta de la suma de 04-cuatro predios que se identifican a continuación: 1. Lote con superficie de 3,845.40 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-005; 2. Lote con superficie de 1,881.45 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-757 (antes 52-007-042); 3. Lote con superficie de 2,528.57 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-042; 4. Lote con superficie de 37,398.62 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-014; se ubican 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; para la porción colindante al Antiguo





Camino a Villa de Santiago, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI), donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan; por lo que el proyecto urbanístico cumple con los usos de suelo permitidos.

- **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano; por lo que la Institución Fiduciaria denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856** por conducto de su apoderado legal el C. Arq. Ricardo Mercado Aguilar, presenta en esta Secretaría, plano de análisis de pendientes firmado por el perito responsable el Arq. Juan Gerardo Coronado de León, con Cédula Profesional N° 4392846; el cual arroja que la superficie del predio de 45,060.95 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15.00% resultan 67.59 viviendas; la superficie del predio de 446.75 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 15.01 al 30.00% resultan 0.357 viviendas; la superficie del predio de 146.37 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 30.01 al 45.00% resultan 0.058 viviendas; por lo que el proyecto urbanístico cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

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° 4212/19-DIEC-SEDUE de fecha 03-tres de marzo de 2020-dos mil veinte, 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 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área de parques y 01-un árbol por cada 7-siete metros de camellón, que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-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 debiendo estar ya plantado 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, Anacahuíta, 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 de altura.
 - g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:





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

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

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

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

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

9. DRENAJE PLUVIAL: De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 062/2020, de fecha 28-veintiocho de mayo 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, plano de Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes y estudio hidrológico-hidráulico realizado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza (cédula profesional N° 1886060 con fecha de mayo del 2020) que fueron presentados ante esta área de hidrología con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado De Nuevo León.



Así mismo se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia. Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.

En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

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

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

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

Deberá seguir lo mencionado en el Oficio N° SADM-ING-0368-2020 con fecha de 26 de febrero de 2020 enviado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. correspondiente a la factibilidad de Drenaje Pluvial en donde se menciona lo siguiente:

Se autoriza la factibilidad pluvial para el fraccionamiento denominado Las Esmeraldas, de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitidos por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza, Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrológica Superficial, Cédula Profesional 1886060, bajo las siguientes consideraciones:

- El solicitante deberá realizar las obras pluviales con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que fueron presentados a esta Institución para constancia del manejo apropiado de las aguas





pluviales conforme a las dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados para su revisión.

Cabe mencionar que, dentro del estudio hidrológico se menciona en el apartado de conclusiones y recomendaciones: *"5. Al momento de verter los gastos a la calle externa denominada como Antiguo Camino a Villa de Santiago se tiene dos vertientes, hacia el norte y hacia el sur, cabe mencionar que hacia la primera se va el gasto del área interna N° 1 y mientras que el agua del área N° 2 se va hacia el sur, analizándose de igual manera y cumpliendo con la conducción, siendo necesario las ingenierías, o proyecto pluvial debido a las velocidades que alcanza el agua"*

Debido a lo anterior, deberá coordinarse con las dependencias correspondientes y de esta manera garantizar el cumplimiento de la obligación antes mencionada.

10. 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/G044/2020, de fecha 11-once de mayo de 2020-dos mil veinte; el cual otorga el presente dictamen Factible, en virtud de la revisión de los planos, el antecedente con No. de Oficio DPTDU/G134/2019 y los estudios presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

1. De acuerdo al Estudio de Riesgo Geológico firmado por el Ing. Juan Carlos Martínez Vásquez con N° de Cédula Profesional 8684158, la litología del predio pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O. que rodean el predio teniendo edades cuaternarias.

Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran generar efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio.

Se determinó que el terreno en estados actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos.

Conclusiones

1. De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.
2. Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo se deberá presentar Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimento s Flexible.

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Generales, bajo el oficio N° 4212/19-DIEC-SEDUE de fecha 03-tres de marzo de 2020-dos mil veinte, 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:**

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 249 fracción IV de la Ley de 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 ser 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 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones.

12. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la aprobación del Proyecto Urbanístico, bajo oficio N° 4213/19-DIEC-SEDUE, de fecha 03-tres de marzo de 2020-dos mil veinte, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. **En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
2. **Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.**
3. **Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**
4. **Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.**



[Handwritten signature]



5. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
7. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

13. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, bajo el N° 4214/19-DIEC-SEDUE, de fecha 02-dos de julio de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de 45,654.04 metros cuadrados, para el proyecto de AREA VIAL y que las condiciones actuales corresponden a lote de topografía irregular de pendiente ascendente. Donde se presenta severo impacto debido a obras de desmonte anteriores. El predio presenta una cubierta vegetal de media densidad compuesta con pasto y herbáceas como especie de disturbio y como arbolado se ubican 103-especies de origen y otras que aparecen por dispersión de semilla, con las especies anacua, nogal, ébano, sombrilla japonesa, fresno, jacaranda, trueno, palma washingtonia, tuja, huizaches, palma cocoplumosa, con diámetros de 15 a 70 centímetros, de los cuales 25-especies se verán afectadas por las obras de desmonte en las vialidades, al interior del predio se ubica una pequeña construcción en estado de abandono, el predio se encuentra delimitado por barda de concreto, La vegetación de la zona se caracteriza por matorral submontano.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el AREA VIAL del proyecto con una superficie de 14,883.80 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado

el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. **Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
2. Deberá conservar 78-especies que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de área vial, por lo que queda prohibido realizar poda, daños o derribo, en caso de ser omisos a este lineamiento esta Dirección tiene a bien iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondientes.
3. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 25-especies como encino, fresno, palma, nogal, trueno y sombrilla, la cantidad de **1,368-mil trescientos sesenta y ocho** árboles nativos de la siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de **3-tres** metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente adjuntó al presente expediente copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología (con número de referencia **17663**, de fecha 03-tres de julio de 2020-dos mil veinte, expedida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S. de R. L. de C. V.; a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios. Cabe señalar que el promovente adjuntó copia de recibo número 346000062076 de fecha 03-tres de julio de 2020-dos mil veinte emitido por Tesorería Municipal, cubriendo el costo por mano de obra.
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
13. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.



14. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
15. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

14. ELEMENTOS URBANOS DEL USO PÚBLICO: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

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

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

17. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

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



Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de conformidad con el Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

19. CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, 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.

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

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



normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

TERCERO: Que en relación al escrito presentado en fecha 15-quince de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, descrito en el Considerando IX del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, autoriza la transferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento **LAS ESMERALDAS**, a la Institución Fiduciaria denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO No. 78856**; por lo que ésta deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

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

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

SEXTO: De acuerdo al Artículo 180 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes."

SÉPTIMO: De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes,



proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones".
Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley"; y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas**; y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

NOVENO: 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.

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

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

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

DECIMOTERCERO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho





de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMOCUARTO: Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMOQUINTO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 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 incisos a), b) y c), de la citada Ley, esto conforme lo dispone los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo Loen.

DECIMOSEXTO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

LIC. ROQUE YÁNEZ RAMOS

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



VCG/AGG



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ricardo Mercado Aguilar siendo las 17:16 horas del día 17 del mes de Julio del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

NOMBRE Ricardo Mercado Aguilar

FIRMA Alexis

FIRMA [Signature]