



Nº de Oficio: 16978/SEDUE/2021
Expediente Nº F-018/2018

Asunto: Lineamientos Generales de Diseño Urbano y
Proyecto Urbanístico

INSTRUCTIVO

**A LOS APODERADOS Y/O REPRESENTANTES LEGALES
DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS
KASARIA, S.A. DE C.V. Y GOZAL, S.A. DE C.V.**

Calle Jiménez Nº 440, Colonia Centro,
Monterrey, N.L.
Presentes. -

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 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno. -----

V I S T O : El expediente administrativo Nº F-018/2018, formado con motivo de la solicitud de fecha 08-ocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho presentada por los C.C. Ing. Dan Levinson Krinitzky Apoderado Legal de la persona moral denominada **KASARIA, S.A. DE C.V.** e Ing. Robert Levinson Krinitzky Apoderado Legal de la persona moral denominada **GOZAL, S.A. DE C.V.** y escrito de fecha 17-diecisiete de agosto de 2021-dos mil veintiuno presentado por el Arq. Moisés Hernández Romero Apoderado Legal de las personas morales antes citadas.; mediante la cual solicitan los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico para el fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **LA BOLA**, relativo a la superficie solicitada **139,887.899 metros cuadrados**, proveniente de una superficie de mayor extensión de 212,991.88 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-646**, colindante al Camino al Rancho La Bola, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Visto lo solicitado, el dictamen técnico urbanístico y las demás actuaciones que integran los autos del presente expediente; y

CONSIDERANDO

- I. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estado vigente el Ordenamiento Legal antes solicitado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial del Estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial Ejecutivo en fecha 27-veintisiete de noviembre de 2017-dos mil diecisiete.
- II. 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 V, 3, 5 fracciones I, XXXII, LV y LX, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, y XXV y último párrafo, 121 fracción I, 123 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 147, 157 fracción I inciso C) numeral 4) 158 fracciones IV, VI y VII, 159



fracciones I al XIII, 191 fracción II, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VII al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 207, 241 primer párrafo, 242 fracciones III y IV, 243 fracciones II y III, 245, 248 fracciones I al VIII, 249 fracciones I al VIII, 250, 251, 271 fracciones II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), III incisos a), b) y c), 272 fracción I, 276 fracción I y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 144 fracciones I a XII y 145 fracciones I a XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey

- III. El promovente acredita su **personalidad** mediante **a)** Escritura Pública N° 30,042-treinta mil cuarenta y dos, de fecha 12-doce de julio de 2002-dos mil dos, ante el Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público Titular N° 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Administración y de Dominio a favor de Dan Levinson Krinitzky que le fuera otorgado por la persona moral denominada KASARIA, S.A. DE C.V., y **b)** Escritura Pública N° 30,043-treinta mil cuarenta y tres, de fecha 12-doce de julio de 2002-dos mil dos, ante el Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público Titular N° 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Administración y de Dominio a favor de Roberto Job Levinson Krinitzky que le fuera otorgado por la persona moral denominada GOZAL, S.A. DE C.V., **c)** Escritura Pública N° 14,802-catorce mil ochocientos dos, de fecha 23-veintitres de julio de 2020-dos mil veinte, ante el Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular N° 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, que contiene Poder General para Actos de Administración a favor de Moisés Hernández Romero que le fuera otorgado por la persona moral denominada KASARIA, S.A. DE C.V., **d)** Escritura Pública N° 15,189-quincemil ciento ochenta y nueve, de fecha 09-nueve de octubre de 2020-dos mil veinte, ante el Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular N° 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, que contiene Poder General para Actos de Administración a favor de Moisés Hernández Romero que le fuera otorgado por la persona moral denominada GOZAL, S.A. DE C.V.,; en tanto la **propiedad** el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 8,812-ocho mil ochocientos doce, de fecha 12-doce de junio de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular N° 58-cincuenta y ocho, 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 N° 8593, Volumen: 291, Libro: 344, Sección: Propiedad, de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2015-dos mil quince.
- IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 27-veintisiete de mayo de 2015-dos mil quince, mediante resolución contenida bajo el oficio N° 1507/2015/DIFR/SEDUE emitida dentro del expediente administrativo N° F-023/2015, informo que es factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie de 151,991.88 metros cuadrados, y que cumplan con la previsión de tener pendientes menores de 45% y las áreas fuera de las superficies identificadas en el Atlas de Riesgo, del Área Metropolitana de Monterrey, señaladas como riesgo por deslizamiento por falla plano o por volteo, así como peligros o riesgos Hidrometeorológicos; es decir, las áreas contenidas en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León no se autorizan, sin embargo podrán ser sometidas en nuevo ingreso atendiendo lo dispuesto por el artículo 166 y demás relativos de la Ley de Desarrollo





Urbano del Estado de Nuevo León; superficie que se desprende de un polígono de mayor extensión de 212,991.88 metros cuadrados, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-646**

V. Que la Autorización descrita en el considerando que antecede, se indicó que de acuerdo a la Resolución Constitucional del Juicio de Amparo Numero 84/2008 de fecha 05-cinco de junio de 2008 al Amparo Indirecto Numero 558/2006, amparo promovido por Cecilia Schwarz García de Toussaint y Paul Schwarz García, contra actos del Presidente de la Republica y otras autoridades, entre ellas el Secretario de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Monterrey, por los actos de *"...La aplicación del Decreto reclamado (por medio del cual se declara área natural protegida, con el carácter de Parque Nacional, la región conocida como Cúmbres de Monterrey) que de hecho como de derecho hizo, haga o pretenda hacer a los quejosos en el ámbito su competencia, a través de cualquier orden, revisión, que de hecho como de derecho haga o pretenda hacer del Decreto reclamado en contra del quejosos, a través de cualquier orden de revisión, procedimientos, resolución, circular, oficio, acuerdo, procedimiento o instructivo verbales o escritas..."* en la que se resuelve: **"PRIMERO: En la materia, se confirma la sentencia que se revisa."**

Que en el resolutivo Segundo del citado Juicio de Amparo, se resuelve *"...La justicia de la unión ampara y protege a Cecilia Schwarz García de Toussaint y Paul Shwarz, en contra de las autoridades y por los actos precisados en el considerando tercero de esta sentencia y para los efectos señalados en el último considerando de esta resolución..."*

Que en el último Considerando de dicha Resolución , se establece con relación al acto reclamado *"... lo que procede es conceder el ampara y protección de la justifica Federal a la parte quejosa, para el efecto de que las autoridades señaladas como responsables, dejen insubsistente el decreto impugnado, único y exclusivamente respecto al inmueble de los peticionarios de garantías..."*; consecuentemente, la ejecutoria surte efectos únicamente respecto a los actos señalados en la misma y párrafos anteriores.

VI. Atendiendo lo anterior, esta Secretaría solicito opinión a la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría de Ayuntamiento, en cuanto a los efectos de la sentencia definitiva 558/2006, si los alcances de los mismos son únicamente respecto de la impetrante de garantías o bien del predio en cuestión; por lo que la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, mediante Oficio N° **SAY-DJ/4108/2019**, de fecha 13-trece de mayo de 2019-dos mil diecinueve informó lo siguiente: *"...*

"...con motivo de la resolución constitucional que le fue concedida a los quejosos Cecilia Schwarz Garcia de Toussaint y Paul Schwarz García, quedo sin efecto el decreto impugnado de fecha 09 nueve de noviembre del 200 dos mil... esto es, que dicho decreto no se debe aplicar respecto del inmuebles relativo a una superficie d e151,991.88 metros cuadrados...identificado bajo el expediente catastral número 52-006-646"

...actualmente q dicho predio en comento, ya no le es aplicable el decreto que fue impugnado dentro del juicio de garantías, pues tal y como de la resolución constitucional del juicio de amparo 558/2006 se desprende, tales efectos de dicha resolución... son únicamente y exclusivamente respecto del inmuebles que en este momento pertenecía a los peticionarios de garantías, por lo tanto, tal desaplicación al inmueble en comento prevalece a la actualidad..."

VII. Que de acuerdo al Oficio No. **0095/IMPLANC/2015**, de fecha 15-quince de mayo de 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo Loen, informa lo siguiente:

"...1. Que el inmueble materia de este análisis que ubicado, de acuerdo al Plano de la Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, una porción dentro de la zona Habitacional



unifamiliar y el resto del predio en Área No Urbanizable por Preservación Ecológica (Parque Cumbres de Monterrey), señalando también áreas o superficies No urbanizables por tener pendientes mayores al 45%...

2. Que la porción del predio ubicada en área urbanizable, clasificada como zona Habitacional Unifamiliar, le corresponde una densidad de tipo Crecimiento Controlado (CC), siendo esta establecida en el citado Plan y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, según las pendientes topográficas del terreno....

3. Que de conformidad con Juicio de Amparo 558/2006, quedo insubsistente el Decreto por el que se declara área natural protegida, con el carácter de Parque Nacional... Debido a lo anterior se deberá aplicar lo dispuesto por el artículo 7 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que establece: " Cuando por resolución judicial o jurisdiccional de autoridad competente se determine no aplicar la clasificación referida en la fracción I del artículo anterior (Artículo 7 relativo a la utilización del suelo en las áreas no urbanizables, entre ellas por causa de preservación ecológica), los tramites y solicitudes serán resueltos por la Secretaria mediante dictamen técnico, debiéndose tomar en cuenta los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante inmediata a los predios o inmuebles de que se trate...

4. Que de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, ...en el inmueble materia de análisis, se identifica únicamente riesgo geológico por Volteo en pequeñas porciones del terreno.

Teniendo en cuenta lo antes descrito, se concluye que al polígono en comento, en la porción ubicada en área No Urbanizable por Preservación Ecológica, se le deberán aplicar los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante, siendo en este caso una Zona Habitacional Unifamiliar con densidad tipo Crecimiento Controlado." (el subrayado y énfasis es nuestro)

VIII. Por lo que de conformidad con el oficio 0095/IMPLAN/2015 de fecha 05-cinco de marzo de 2015-dos mil quince emitido por la Coordinación de Planeación Urbana y Capital Ambiental del IMPLANC-MTY descrito en el Considerando que antecede y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, una porción del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Área No Urbanizable por Pendientes Mayores al 45% y el resto de la superficie del predio se encuentra ubicada 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.

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.





IX. Que en fecha 01-primeros de junio de 2020-dos mil veinte, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido el día 13-treces de mayo del mismo año, bajo el oficio número **13912/SEDUE/2020**, en donde se hacen del conocimiento al interesado los requerimientos para el trámite, así como una serie de requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; siendo los siguientes:

"Papelería Faltante:

1. *Actualizar datos en Solicitud de Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto urbanístico, en original y firmada por apoderado legal solicitante. (original)*
2. *Actualizar Certificado de libertad de gravamen de los predios con no más de 90 días de anterioridad (original).*
3. *Verificar y corregir observaciones en plano Topográfico, ya revisado y corregido el plano anexar 02-dos copias simples con firmas originales de los apoderados legales y profesional responsable incluyendo cedula profesional de este último, así como el proyecto digital.*
4. *Plano de redes maestras firmado por 04-cuatro copias simples con firmas originales de los apoderados legales y profesional responsable incluyendo cedula profesional de este último, así como el proyecto digital*
5. *Plano de Pendientes con el diseño urbano del predio firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio definidos en cuadrantes de 10x10 coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0 al 15% en color amarillo, del 15% al 30% en color naranja, y las del 30 al 45% en color café, más del 45% color rojo, señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta, e indicar la superficie del predio que corresponde a cada uno de los rangos mencionados anexar 02-dos copias simples con firmas originales de los apoderados legales y profesional responsable incluyendo cedula profesional de este último, así como el proyecto digital.*
6. *Verificar y corregir las observaciones señaladas en plano del Proyecto Urbanístico ya revisado y corregido el plano anexar 02-dos copias simples con firmas originales de los apoderados legales y profesional responsable incluyendo cedula profesional de este último, así como el proyecto digital.*
7. *Fotografías que muestren la situación actual del predio.*
8. *Presentar resolución vigente correspondiente al estudio de Impacto Ambiental emitida por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia)*
9. *Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2" de diámetro (2 copias simples)*
10. *De acuerdo al oficio No. 073/SDU/2020 emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable en fecha 25-veinticinco de febrero de 2020-dos mil veinte, se requiere lo siguiente: En relación al ESTUDIO HIDROLÓGICO – HIDRÁULICO, debe contar con:*

- *Congruencia con el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo Leon*
- *Medidas de Mitigación*
- *Plano de Pluvial Ejecutivo*

ESTUDIO DE RIESGO GEOLÓGICO que incluya los siguientes apartados:

- A. *Estudio Morfológico*
 1. *Mapa Topográfico*
 2. *Mapa Geomorfológico*
- B. *Estudio Geológico – Estructural*
 1. *Mapa Geológico – Estructural*



16570



2. Litología y propiedades Geomecánicas (rumbos e inclinaciones)
 3. Redes de Schmidt
 - C. Zonas homogéneas
 - D. Zonas de Riesgos Geológicos
 1. Mapa de Zonas de Riesgo
 2. Pruebas y Estudios específicos que determinen:
 - I. La estabilidad de Taludes
 - II. La Designación de Calidad de Roca (RQD – Rock Quality Designation)
 - III. La Clasificación geomecánica de Bieniawski (RMR – Rock Mass Rating)
 3. Correlación con el Atlas de Riesgo del Estado.
 - E. Medidas de Mitigación de Riesgos Geológicos
- Conclusiones y Recomendaciones

Aspectos Viales:

- Conforme a oficio emitido por la Dirección de Patrimonio, el predio donde se pretende desarrollar el fraccionamiento tienen colindancia con un bien del dominio público (conforme a plano de parcelación en 4 porciones de un predio, autorizado bajo el expediente No. S-009/2011 de fecha 16 de noviembre); sin embargo, el oficio no aclara si el bien del dominio público es solamente para los predios resultantes de la parcelación o para el camino en toda su longitud. Lo anterior dado que existe un terreno entre el tramo 3 y los predios resultantes de la parcelación citada.

Por tal motivo, será necesario que el desarrollador aclare la situación respecto al estatus legal en que se encuentra el camino de acceso al desarrollo descrito en los párrafos anteriores.

ETAPA: PROYECTO URBANISTICO

- El estudio de Impacto Vial presenta aforos vehiculares de fecha diciembre del año 2017, por lo cual ya no son representativos de las condiciones actuales de la zona. Además de algunas graficas que presenta no son originales, falta información complementaria al estudio y la cantidad de lotes no coincide con las del Proyecto presentado por lo cual deberá realizar nuevamente el Estudio considerando las condiciones y aforos vehiculares actuales de la zona, conforme a lo indicado en el artículo 187 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

X. Escritos libres presentados por el propio promovente, en respuesta a la preventiva bajo el oficio N° 13912/SEDUE/2020, notificada en fecha 01-primer de junio de 2020-dos mil veinte, vinculado al expediente:

- En fecha 05-cinco de junio de 2020-dos mil veinte, manifestando:
 "...Que solicitamos se nos amplié el termino señalado a un plazo de Seis Meses, lo anterior en virtud de que dada la situación sanitaria que se vive actualmente y el cierre temporal de algunas Instituciones Públicas y Privadas, nos vemos imposibilitados en dar cumplimiento dentro del plazo que nos fue otorgado..."

- En fecha 19-diecinove de junio de 2020-dos mil veinte, manifestando:
 "Punto 1 Se entrega solicitud de lineamientos generales de diseño urbano actualizada.



[Handwritten signature]



Puntos 3,5,6 planos con las correcciones solicitadas para s revisión y en determinado momento entregados los planos ya requeridos para autorización,

Punto 7 Entrega de 5 fotografías actualizadas del predio

Punto 10 por medio del presente informo que en respuesta al oficio 13912/SEDUE/2020, donde hace referencia en uno de sus puntos que de acuerdo al oficio N°. 073/SDU/2020 emitido por la Subsecretaria de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Sustentable en fecha 25-veinticinco de febrero del 2020-dos mil veinte...

Por lo cual solicito sea revisada nuevamente la información proporcionada para su nueva evaluación y aprobación en el cumplimiento de los requerimientos que para la aprobación de la solicitud.

- En fecha 04-cuatro de septiembre de 2020-dos mil veinte, manifestando:
“...le solicito de la manera más atenta, su apoyo a fin de dar seguimiento al trámite solicitado ante esta dependencia, referente a los lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico..., respecto a la actualización de la factibilidad para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., así como la factibilidad del servicios de energía eléctrica emitida por Comisión Federal de Electricidad, debido a la declaratoria de emergencia por Coronavirus COVID-19, estoy imposibilitado para solicitar ante las dependencias mencionadas las actualizaciones de dichos documentos...”

- En fecha 02-dos de octubre de 2020-dos mil veinte, manifestando:
“...POR MEDIO DEL PRESENTE SE HACE ENTREGA EN FORMATO DIGITAL DE LOS SIGUIENTES ARCHIVOS;
1.- ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS
2.- ESTUDIO DE IMPACTO VIAL
3.- ESTUDIO HIDROLOGICO HIDRAULICO
4.- ESTUDIO HIDROLOGICO
5.-ESTUDIO GEOLOGICO
6.-PLANO TOPOGRAFICO
7.- PLANO DE ANALISIS DE PENDIENTES
8.-PLANO DE ANALISIS DE PENDIENTES CON URBANISTICO
9.-PLANO URBANISTICO...”

- En fecha 02-dos de octubre de 2020-dos mil veinte, manifestando:
“...POR MEDIO DEL PRESENTE Y EN SOLICITUD DE INFORMACION SE HACE ENTREGA DE LA INFORMACION EN ALCANCE AL PROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO “LA BOLA” ENTREGA 1(uno) PLANO CON LA UBICACIÓN DEL PREDIO RESPECTO AL PARQUE NACIONAL CUMBRES DE MONTERREY, 1 (uno) PLANO DEL ARBOLADO CENSADO DEL PREDIO FRACC. LA BOLA, ASÍ COMO EL ESCRITO REFERENTE A LA SENTENCIA DE JUICIO DE AMPARO CORRESPONDIENTE AL PREDIO DE FRACCIONAMIENTO LA BOLA...”

- En fecha 18-dieciocho de noviembre de 2020-dos mil veinte, manifestando:
“...POR MEDIO DEL PRESENTE Y EN SOLICITUD DE INFORMACION SE HACE ENTREGA DE LA INFORMACION EN ALCANCE AL PROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO “LA BOLA” ENTREGA 1(uno) SE ENTREGA FACTIBILIDAD DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY ACTUALIZADA, 1 (uno) ESTUDIO DE IMPACTO VIAL ACTUALIZADO (estudio de movilidad) DE FECHA NOVIEMBRE DE 2020, Y 1 (uno)



ESTUDIO DE MANIFIEST DE IMPACTO AMBIENTAL MODO GENERAL DE FRACCIONAMIENTO LA BOLA..."

- *En fecha 18-dieciocho de diciembre de 2020-dos mil veinte, manifestando:*
"...por medio del presente y en solicitud de información se hace entrega...
 - 1.-Actualizar solicitud de lineamientos generales
 - 2.-Actualizar certificado de libertad de gravamen
 - 3.- Corrección de planos entregados en octubre de 2020
 - 4.- Plano de redes maestras (CFE) ubicación de línea más próxima
 - 5.- Corrección de planos entregados en octubre de 2020
 - 6.-Correccion de planos entregados en octubre de 2020
 - 7.- Fotografías de situación actual del predio
 - 8.- Resolución de impacto ambiental de Secretaria de Desarrollo sustentable en proceso
 - 9.- Plano de arbolado existente en el predio
 - 10.- Estudio hidrológico hidráulico...."

- *En fecha 27-veintisiete de abril de 2021-dos mil veintiuno, manifestando:*
"...POR MEDIO DEL PRESENTE SOLICITO LA UTORIZACION DEL PROYECTO URBANISTICO..., BAJO EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO F-018/2018, NOMINADO "FRACCIONAMIENTO LA BOLA"..., Y QUE MEDIANTE OFICIO N°13912/SEDUE/2020. SE INFORMA POR APRTE DE LA DIRECCION DE PATRIMONO LA EXISTENCIA DE UN TRAMO DE CAMINO ENTRE LA VIALIDAD EXISTENTE Y LOS PREDIOS RESULTANTES D ELA PARCELACION (oficio N° S 009/2011), CUYO ESTATUS SE DEBERA ACLARAR POR PARTE DEL DESARROLLADOR SIENDO EL MOTIVO DEL RPESENTE LA SOLICITUD DE AUTORIZAICON CON LA CONDICIONANTE QUE PARA LA AUTORIZACION DEL PLANO DE RASANTES DEL PROYECTO DEL FRACCIONAMEINTO DENOINADO "LA BOLA", ÉSTARA DÉFINIDA LA SITUACION DEL CAMINO EN CUESTION COMO UN BIEN DEL DOMINIO PUBLICO POR PARTE NUESTRA..."

- *En fecha 22-veintidos de junio de 2021-dos mil veintiuno, manifestando:*
"POR MEDIO DEL PRESENTE Y EN SOLICITUD DE INFORMACION SE HAC E ENTREGA DE LA INFORMACION EN ALCANCE AL PROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO "LA BOLA"; 01 (uno) plano Urbanístico (indicando correcciones a plano entregado el día de ayer 21 de junio e 2021), 1 (uno) plano de análisis de pendientes (entregado el día de ayer), Acta Constitutiva de Gozal, S. DE R. L DE C.V. y **Oficio de SUBROGACION** del predio de Fraccionamiento "LA BOLA..."

- *En fecha 17-diecisiete de agosto de 2021-dos mil veintiuno, manifestando:*
"POR MEDIO DEL PRESENTE Y EN SOLICITUD DE INFORMACION SE HACE ENTREGA DE LA INFORMACION EN ALCANCE AL PROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO "LA BOLA"; 09 (nueve) planos (con correcciones finales entregado el día de 11 de agosto de 2021), ya con firma autógrafa de apoderados y responsable de proyecto, y copia de comprobante de pago..."

XI. Que mediante escrito de fecha 22-veintidos de junio de 2021-dos mil veintiuno, el C. Arq. Moisés Hernández Romero en su carácter de Apoderado Legal de las personas morales denominadas GOZAL, S.A. de C.V. y KASARIA, S.A. de C.V., manifiesta lo siguiente "...Mediante este conducto y en mi carácter de REPRESENTANTE





LEGAL de la Sociedad KASARIA S.A. DE C.V.... y la sociedad GOZAL, DE R.L. DE C.V.... Solicito la autorización para la transferencia de derechos y obligaciones respecto al Fraccionamiento "LA BOLA" esto en materia de Desarrollo urbano contenido en la aprobación otorgada por la Secretaría a su digno cargo, por así convenir a mis intereses hacia KASARIA, S.A. DE C.V. y GOZAL S. R. L. DE C.V., las cuales adquirieron los derechos que conforman el fraccionamiento antes mencionado, con todas sus obligaciones y derechos mediante Escritura Publica número 8,812 de fecha 12 de junio de 2015, pasada ante la e del Licenciado EDMUNDO RODRIGUEZ DAVALOS Notario público número 58, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, la cual quedo debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Monterrey N.L. bajo el numero 8593 Volumen 291 Libro 344 Sección Propiedad unidad Monterrey.

*Mediante este mismo acto el representante de las empresas KASARIA, S.A. DE C.V. Y GOZAL S. DE R.L. DE C.V., presenta y solicita la autorización de acuerdo al artículo 259 de la Ley de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León, a **SUBROGANDOSE a cumplir con las condiciones y requisitos establecidos en la autorización otorgada con anterioridad, así como las indicaciones en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...***

XII. 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 los C.C. el Ing. Dan Levinson Krinitzky representante legal de la persona moral denominada **KASARIA, S.A. DE C.V.**; y el Ing. Roberto Joab Levinson Krinitzky representante legal de la persona moral denominada **GOZAL, S.A. DE C.V.**; y como perito responsable, el C. Arq. Moisés Hernández Romero con Cédula Profesional N° 1016376, de la cual anexa copia simple.

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

- Oficio N° **SADM-DG/SP-0276-20**, de fecha 30-treinta de octubre de 2020-dos mil veinte, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 176 unidades, con una superficie de 212,991.88 metros cuadrados, ubicado en Camino a Rancho la Bola en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie única de 7 hectáreas, y cota máxima de suministro 700.00 m.s.n.m., factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

AGUA POTABLE:

- a. - Construcción de Tanque de Almacenamiento modular con capacidad inicial de 1,500 m³ alojado sobre una superficie de predio que permita ampliación futura.
- b. - Construcción de 2 (dos) Tanque de Almacenamiento con capacidad inicial de 500 m³ alojado sobre una superficie de predio que permita ampliación futura.
- c. - Construcción de Tanque e Almacenamiento con capacidad inicial de 1,000 m³ alojado sobre una superficie de predio que permita ampliación futura.
- d. - Instalación de 3,600 metros de tubería de acero en diámetro de 0.30 m. (12") (línea de Bombeo)



e. - Instalación de 200 metros de tubería de acero en diámetro de 0.46 m (18") (Interconexión Acueducto Santiago II).

f. - Instalación de 500 metros de tubería en diámetro de 0.30 m. (12") (Línea de Distribución).

g. - Construcción de 3 (tres) Estaciones de Bombeo según proyecto de esta Institución.

Nota: Los predios en los que se aloje los Tanques, así como su camino de acceso, deberán de quedar escriturados a nombre de esta Institución.

DRENAJE SANITARIO:

a. Instalación de 3.600.00 metros de tubería en diámetros de 0.46 m (18") con junta hermética

b. Instalación de 3.600.00 metros de tubería en diámetros de 0.30 m (12") con junta hermética

c. Construcción de Caja Desarenadora.

DRENAJE PLUVIAL:

a. Se deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño de plataformas para el desplante de lotes habitacionales, industriales y/o comerciales y exponerlo ante esta institución para su revisión.

REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:

a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.

b. Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.

OBSERVACIONES:

a. La capacidad de suministro no prejuzga ni autoriza el uso de suelo de la zona sometida al estudio.

b. Este informe de lineamientos no genera derechos a los propietarios ni poseedores de los predios respectivos, ni obligaciones a esta Institución.

c. Se proporcionará un servicio restringido conforme a las condiciones de las fuentes de abastecimiento.

d. Las obras de infraestructura de conducción y/o captación deberán ser instaladas preferentemente en calles ó avenidas, en caso de que se instalen en terrenos privados deberá constituirse una servidumbre de alojamiento de obra y derecho de paso en favor de esta Institución Pública Descentralizada, cuya gestión e indemnización es a cargo del fraccionador con la supervisión de la Gerencia de Tenencia de la Tierra y para el caso de infraestructuras superficiales como Tanques, Estaciones de Bombeo, Subestaciones y similares o equivalentes en general, deberá transmitirse gratuitamente la propiedad de los terrenos en que se edifiquen éstas a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante la escrituración correspondiente, lo que incluye en todos los supuestos su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado. Resulta prohibido alojar tuberías e infraestructuras superficiales en general dentro de las Áreas Municipales.

e. Los proyectos de urbanización y vivienda deberán incluir la solución para el desalojo de agua pluvial, sin que ésta sea incorporada a la red de drenaje sanitario.

f. No se deberá de instalar tuberías de agua potable y drenaje sanitario sobre terrenos de relleno, y para el caso de drenaje sanitario las profundidades no deberán de exceder de 3.50 metros.

g. Las pendientes de las vialidades no deberán de exceder de 18%.

h. En caso de existir redes de agua potable y/o drenaje sanitario alojadas en el predio, el solicitante deberá de respetar el derecho de paso de las mismas con los anchos que S.A.D.M. tiene especificado según el diámetro.



- Oficio N° **SADM-ING-1615-19**, de fecha 16-dieciseis de octubre de 2019-dos mil diecinueve, en cuanto a la Factibilidad de Drenaje Pluvial, de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número de lotes o viviendas previstas de 204 unidades, con una superficie de 212,991.87 metros cuadrados, ubicado en Fraccionamiento Rancho La Bola en el Uro en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

DRENAJE PLUVIAL FRACCIONAMIENTO RANCHO LA BOLA:

Se autoriza la factibilidad bajo los siguientes lineamientos:

- Que, de acuerdo a las conclusiones recomendaciones del estudio hidrológico presentado por ustedes, realicen y presenten para su revisión y/o aprobación en su caso, el proyecto hidráulico del sistema de manejo de aguas pluviales.
- En virtud de que en la solicitud únicamente se presenta la ingeniería conceptual del pluvial en un plano general, se hace necesario presentar el proyecto completo (Ingeniería básica e Ingeniería de detalle) impreso en escalas legibles en formato digital D.W.G.
 1. Plano de cuencas (externas e internas) plantas
 2. Planos de plataformas (planta, perfil y secciones)
 3. Planos de cunetas y andadores (planta, perfil y secciones) destacando la seguridad de los peatones
 4. Arreglo funcional del entronque de cunetas con las calles de descarga (planta, sección y estructuras)
 5. Representación gráfica de la solución a las posibles interferencias entre la red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con la red de drenaje pluvial proyecto (perfil y secciones transversales)
- Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente mediante oficio N° **DIE-473/2019**, de 05-cinco de diciembre de 2019-dos mil diecinueve; dentro del cual se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado LA BOLA, ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 81,888.85 m², el cual se destinará para Fraccionamiento o Unidad Habitacional; en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

- XIV.** Que el promovente presentó la Factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del sistema de Transporte Publico de Nuevo León, contenida bajo el Oficio N° **DIPV/0667/2018**, de fecha 22-veintidos de febrero de 2018-dos mil dieciocho, en relación a la solicitud de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el desarrollo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado La Bola, en el que se tienen proyectados 204 lotes de vivienda unifamiliar, identificado con el número de expediente catastral 52-006-646, en el Municipio de Monterrey; en el que se indica lo siguiente:

"El terreno en análisis se encuentra en colindancia con propiedades privadas, actualmente, el servicio de Transporte público más próximo se encuentra sobre la Carretera Nacional, distancia que tendrán que caminar cuando en su momento los habitantes, visitantes o personal que labore en este fraccionamiento unifamiliar en cuestión, requiera utilizar dicho servicio; de acuerdo a la ubicación y a la geometría del proyecto, así como las pendientes pronunciadas y características de las vialidades en el proyecto en estudio, no será posible la introducción de unidades de transporte público en este sector, por lo que sugiere informar a los interesados sobre las condiciones que privan en dicho sector para la presentación del Servicio de Transporte Urbano.



En la visita a campo se observó que actualmente el terreno en estudio se encuentra en estado natural; de acuerdo a los planos presentados en esta Agencia, se tendrá acceso y salida al futuro fraccionamiento a través de la calle Camino al Rancho a la Bola la cual actualmente se encuentra en pavimentación en el interior del predio en estudio.

Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que, dada la infraestructura existente y proyectada, así como la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, se determina que es positiva la factibilidad a los servicios de transporte público del desarrollo habitacional denominado Fraccionamiento "La Bola".

XV. Que el promovente presenta ante esta Secretaría, autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaria de Protección al medio Ambiente Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el Oficio N° 595/SPMARN-IA/21, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno; consistente en la preparación de vialidades y servicios de lotificación del Fraccionamiento denominado LA BOLA, en un área de 151,991.87 metros cuadrados proveniente de una superficie de mayor extensión de 212,991.88 metros cuadrados, la cual contara con 176 lotes habitacionales.

XVI. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 271 fracción I, inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- Oficio N° SSP/271/2018 de fecha 24-veinticuatro de julio de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

*"...Al respecto le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Sur Huajuco, en donde dicha delegación presta el servicio de mantenimiento de parques, jardines, vialidades pluviales y alumbrado público y la Dirección Técnica coordina la prestación de la recolección de basura domiciliaria, por lo tanto es **FACTIBLE** prestar dichos servicios.*

Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León; que indica:

"La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la presentación de los servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta entrega recepción que será firmada por el interesado el municipio..."

- Oficio N° DIV/EA038/VII/2018, de fecha 05-cinco de julio de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Oficina del Comisario General de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

"...se solicita se determine la factibilidad de dotar y prestar el servicio de seguridad para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de urbanización inmediata, colindante al Rancho La Bola, distrito urbano Valle Alto - El Diente, Delegación Huajuco; solicitud por el C. Lic. Dan Levinson





Krinitzky y el Lic. Roberto Levinson Krinitzky, apoderados legales de KASARIA S.A. DE C. V. Y GOZAL S.A. DE C.V....

Al respecto le informo que una vez revisada el área que se pretende desarrollar, así como las vialidades existentes, se determina que es factible brindar el servicio de vigilancia de tránsito, en la zona.

Por ultimo con relación al servicio de seguridad, le informo que la zona le corresponde a la Dependencia de Fuerza Civil del Estado."

- Oficio N° **SSPE/FC/S3/1961/2018**, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Comisaría General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: *"...En base en las atribuciones conferida en el artículo 17 fracciones VI, VII, VIII, XIX y XXII de la Ley de la institución Policial Estatal Fuerza Civil, así como en los artículos 23, 35, 36, 37 y 38 del Reglamento de la Ley de la institución Policial Estatal Fuerza Civil, y en relación al oficio indicado en antecedentes, en cuanto a lo solicitado y que a la letra dice:*

"...prestación de Servicios Públicos (seguridad), en seguimiento a la solicitud de factibilidad de fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de urbanización inmediata, colindante al Rancho La Bola, Distrito Urbano Valle Alto - El Diente, Delegación Huajuco, del municipio de Monterrey, Nuevo León..."

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

XVII. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 10 fracción XIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: *"...Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría;"* por lo que esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, la clasificación de la zona en la que se encuentra el predio y en su caso del Dictamen de las medidas de mitigación aplicables del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León; referente al predio con superficie total de 151,991.88 metros cuadrados, el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 212,991.88 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-006-646; predio colindante al Camino al Rancho La Bola, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

XVIII. En base al párrafo que antecede cabe señalar que las áreas y/o polígonos identificados en el plano; como Áreas Fuera de Aprobación No Urbanizable (Vegetación Nativa), ubicadas dentro del plano de Atlas de Riesgo de Nuevo León Primera Etapa se encuentran fuera del área solicitada para el proyecto del Fraccionamiento La Bola, y de acuerdo al antecedente autorizado bajo el Oficio 1507/2015/DIFR/SEDUE de fecha 27-veintisiete de mayo de 2015-dos mil quince, dentro del Expediente Administrativo F-023/2015 otorgo la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo en el cual se indica lo siguiente: *" Se resuelve..., que es Factible Fraccionar y*

urbanizar el Suelo para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional de urbanización Inmediata, relativo a la superficie de 151,991.88 metros cuadrados, y que cumplan con la previsión de tener pendientes menores de 45% y las áreas fuera de las superficies identificadas en el Atlas de Riesgo, del Área Metropolitana de Monterrey, señaladas como riesgo por deslizamiento por falla plana o por volteo, así como peligros o riesgos Hidrometeorológicos; es decir, las áreas contenidas en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León no se autorizan, sin embargo podrán ser sometidas en nuevo ingreso atendiendo lo dispuesto por el artículo 166 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.;”, por lo cual dichas áreas se sometieron a la Opinión Técnica de la Secretaria de Desarrollo Sustentable, aclarándose que dicha superficie se encuentra excluida por Atlas de Riesgo.

XIX. Que mediante oficio N° 137/SDU/2021 de fecha 19-diecinove de abril de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: “...El Ing. José Roberto Arriaga Villaseñor, Coordinador Técnico de Ingeniería Hidráulica..., señalando que de acuerdo con el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León en fecha 22 de marzo de 2013, se encontró que el predio presenta Riesgo Geológico Muy Alto en aproximadamente un 5% del Predio en Cuestión y riesgo Geológico Alto en aproximadamente un 30%....”

Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 06/SDU-CTGH/18 relativo al proyecto en mención, el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 de marzo de 2013, tomo los siguientes:

ACUERDO AL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA:

1. Presentar plano del proyecto urbanístico con las áreas municipales y su distribución.
2. Presentar plano de rasantas, con bombeo de las calles.
3. Presentar estudio hidrológico de cuencas externas.
4. Presentar estudio hidrológico de cuencas internas.
5. Presentar un plano con la propuesta de infraestructura pluvial detallada.
6. Presentar un estudio de riesgo geológico.
7. Presentar un estudio geotécnico.
8. Presentar la mecánica de suelos del predio.
9. 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.
10. 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 del 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.
11. 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 dolorosa 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.

12. 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 originaran 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.
13. Así como también, se le informa al promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán con el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculo y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

XX. Que atento a lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia o autorización respectiva, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil que corresponda, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad."; esta Secretaría solicitó a la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, su opinión técnica, y en su caso, ordenara la elaboración o repetición de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

XXI. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 166 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, mediante oficio N° SAY-PCM/2999/2021, de fecha 28-veintiocho de julio de 2021-dos mil veintiuno:

**"...INFORME DE INSPECCIÓN
ASPECTOS GENERALES**

OBSERVACIONES

1. El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Camino al Rancho la Bola, Distrito Urbano Valle Alto – El Diente, Delegación Huajuco cual dicho predio cuenta con una superficie total solicitada de 212,991.88 m2 y expediente catastral con número 52-006-646.
2. Como colindancias actuales del predio se observa lo siguiente: al Norte, Sur, Oriente y Poniente se observan predios sin construcción.
3. Al momento de la visita al predio no se observó construcción alguna.

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 los Lineamientos de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico para el fraccionamiento a desarrollar en colindante Camino al Rancho la Bola, Distrito Urano Valle Alto – El Diente, municipio de Monterrey Nuevo León, siempre y cuando se atiendan las conclusiones y recomendaciones emitidas en el estudio Hidrológico realizado por el Ing. Geólogo Sergio Marvin Mancilla con cedula profesional 2475146 así como las recomendaciones y conclusiones estipuladas en el Estudio Geológico realizado por el Dr. Ricardo Alberto Cavazos Gonzalez con cedula Profesional o. 3481417." (El subrayado es nuestro)

XXII. Que mediante Oficio No. **DP/0816/2019**, de fecha 14-catorce de agosto de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Patrimonio, mediante el cual informa lo siguiente;

En atención a su escrito recibido el 08 de julio del año 2019, mediante el cual, "...solicita la acreditación de via publica de la calle que divide los terrenos de subdivisión aprobada en el registro catastral el 30 de agosto del 2012, conforme al plano anexo, lo anterior, para llevar a cabo un trámite ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio", al respecto, me permito comunicarle que, una vez realizada la revisión en los archivos de esta Dirección de Patrimonio, se advierte:

- *En plano de parcelación en 04-cuatro porciones de un terreno identificado como lote 23,n el expediente 52-006-071, aprobado... mediante oficio número 3695/SEDUE/2011..., de fecha 16 de noviembre de 2011, y autorizado por la Dirección de Catastro en fecha 30 de agosto del 2012,e inscrito en la Dirección de Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Numero 4977, volumen 107, libro 100, sección Auxiliar, unidad Monterrey, de fecha 14 de septiembre de 2012, en el cual señala una vialidad existente, y/o vialidad interna (con superficie de 3,116.31m2) denominada "camino de la bola a carpinteros"....*
- *La Acta Aclaratoria sobre un inmueble ubicado en la EX Comunidad de "Los Cristales", Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 52-006-071, mediante el cual se hace constarla existencia de una vialidad, dentro del inmueble clasificada por la ley como "Camino Rural" la que se denomina "Camino La Bola a Carpinteros", Vialidad que le sirve de acceso y atraviesa el inmueble en referencia inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1953, volumen 105, libro 40, sección Auxiliar, unidad Monterrey, de fecha 19 de abril de 2011.*
- *Que de la visita de inspección ..., se detectó la existencia física de un área de acceso de uso público, de terracería, con tramos de topografía accidentada y enmontada, misma que da frente a las cuatro porciones resultantes de la parcelación autorizada..., con una sección vial promedio de paramento a paramento de propiedad de 6.00 metros, sirviendo de acceso al inmueble...*

Por lo que de acuerdo a la documentación señalada, la visita de inspección y verificación y conforme al Artículo 167 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente,... se considera que la citada calle identificada como "vialidad existente"; "vialidad interna", "camino de la bola a carpinteros" o "camino rural", conforme a los antecedente que obran en el expediente, constituye un bien de dominio público.





XXIII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio de Impacto Vial de fecha 12-doce de noviembre de 2020-dos mil veinte, elaborado por PROVIAN Proyectos Viales de Monterrey, signando por el M.C. Víctor Osvaldo Martínez Rodríguez con Cedula Profesional No. 4562722.
- Dictamen Técnico, elaborado por el Ing. Jesús Marcelo Garza Elizondo, de fecha 20 de julio de 2021 con Cedula Profesional 2997060, el cual manifiesta lo siguiente: *"Es relevante mencionar que el Plano de Polígono georreferenciado con las coordenadas UTM, tiene marcado e identificado el terreno y sus límites, así como también su localización. Con esta información, la Autoridad estuvo en posibilidades de insertar el Polígono en el Mapa de Atlas de Riesgo y determinar un nuevo Plano conformado por el Polígono georreferenciado y la porción del mapa de Atlas de Riesgo que se encuentra en la zona del inmueble, donde se aprecia el porcentaje aproximado de Riesgo, aclarando que dicha superficie queda Fuera del Área de Aprobación el cual no se va a desarrollar.*
En base a lo anterior, se planteó el desarrollo de un Plano de Proyecto Urbanístico del predio, en el cual principalmente se están respetando las zonas de riesgo señaladas en el mapa del Atlas de Riesgo, para no ser consideradas como áreas vendibles."
- Estudio Geológico de 26-veintiseis de julio de 2021-dos mil veintiuno, elaborado por GYP Geología y Servicios, S.C., signado por el Ing. Geofísico José Isabel Hurtado Vázquez con Cedula Profesional N° 1966352, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha 26-veintiseis de julio del mismo año, la cual manifiesta lo que sigue: *"POR MEDIO DE LA PRESENTE HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ME RESPONSABILIZO DEL ESTUDIO GEOLÓGICO PARA EL PROYECTO DENOMINADO FRACCIONAMIENTO LA BOLA... POR LO TANTO Y DE CONFORMIDAD AL ATLAS DE RIESGO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN SU PRIMERA ETAPA..., DETERMINA QUE SE PRESENTAN ESCENARIOS GEOLÓGICOS DE TIPO MEDIO Y ALTO EN EL ÁREA DE ESTUDIO CON SUSCEPTIBILIDADES DE OCURRENCIA DE PUNTOS DE INESTABILIDAD, PELIGROS POR FALLAMIENTO, CAIDOS, DESLIZAMIENTOS Y FLUJOS QUE ALTERAN LAS LADERAS Y CON SUSCEPTIBILIDAD AL DESLAVE POR VOLTEO. ESTA AFECTACIÓN DEBERÁ MITIGARSE MEDIANTE LOS CORTES PARA NIVELACIÓN DEL TERRENO, ESTABILIZACIÓN DE TALUDES Y LA CIMENTACIÓN PARA EL PROYECTO... Y CON ELLO MINIMIZARA EL RIESGO DE LOS DIFERENTES ESCENARIOS GEOLÓGICOS ..."*
- Estudio Hidrológico - Hidráulico, de fecha septiembre de 2019 elaborado por CLL Ingenierías, S. de R.L. de C.V., signado por el Dr. Ricardo Alberto Cavazos Gonzalez, con Cedula Profesional N° 3481417, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaria de Desarrollo urbano y Ecología (SEDUE) de fecha 18-dieciocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno, la cual manifiesta lo que sigue: *"El suscrito Dr. Ricardo Alberto Cavazos Gonzalez, responsable de la elaboración del Estudio Hidrológico e Hidráulico, con referencia CLL-HID Septiembre 2019, ... y en mi carácter de Perito en la materia, hago constar que tomando en cuenta el desarrollo del presente estudio y cumpliendo con lo establecido en el mismo, se concluye que NO EXISTE RIESGO HIDROLOGICO E HIDRAULICOA en la zona donde se presente llevar a cabo el proyecto..., dicho estudio elaborado en el año 2019 no se ve alterado o modificado sus resultados con las lluvias presentadas en los años siguientes, por lo que tiene validez lo desarrollado en el informe presentado..."*
- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha diciembre 2017-dos mil diecisiete, siendo



el prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental la M.C. Maria Gabriela Ortiz Martínez, con Número de Registro SPMARN/PSA/IAR/034/2016.

XXIV. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 18-dieciocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; Preliminares: aún no se han iniciado los trabajos, Terracerías en vialidades: aún no se han iniciado los trabajos, Drenaje Sanitario: aún no se han iniciado los trabajos, Drenaje Pluvial: aún no se han iniciado los trabajos, Red de Gas Natural: aún no se han iniciado los trabajos, Pavimentación: aún no se han iniciado los trabajos, Guarniciones: aún no se han iniciado los trabajos, Red Eléctrica: aún no se han iniciado los trabajos, Alumbrado Público: aún no se han iniciado los trabajos, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se han iniciado los trabajos, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no se han iniciado los trabajos, Red de Telefonía y Televisión por Cable: aún no se han iniciado los trabajos, Uso de Suelo del Área Colindante: al norte fraccionamiento carolco uso casa habitación unifamiliar al noreste uso de casa tipo quintas, Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): aún no hay construcciones, Colindancias del predio: hacia el norte con el fraccionamiento carolco hacia el noreste con área habitacional tipo quinta hacia suroeste baldío. Sección de Vialidades colindantes al Predio: camino a rancho la Bora 9.40mts y camino vecinal 4.00mts, Ecurrimientos Naturales y/Arroyos: no se aprecian escurrimientos naturales ni arroyos por estar el cerrado el predio y maleza abundante; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): existe maleza abundante y arbustiva variable.; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aún no se han iniciado los trabajos; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aún no se han iniciado los trabajos.

XXV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3470000056031, de fecha 11-once de agosto de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$23,587.98 (VEINTITRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 98/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$29,484.98 (VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 98/100 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 mismo 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 fracción V incisos a) y b), por los siguientes conceptos:

- Lineamientos Generales de Diseño Urbano por la cantidad de \$14,742.49 (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 49/100 M.N.)
- Proyecto Urbanístico por la cantidad de \$14,742.49 (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 49/100 M.N.)

XXVI. Se estima que se puedan satisfacer las previsiones sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en 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 para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se ajusta y cumple 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; 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;** cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Exp. Cat. 52-006-646:	212,991.880	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación:	61,000.000	metros cuadrados
Área Total:	151,991.880	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación 1 Vegetación Nativa:	3,907.708	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación 2 Vegetación Nativa:	8,196.323	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	139,887.849	metros cuadrados
Área Vial:	55,532.936	metros cuadrados
Área Urbanizable:	84,354.913	metros cuadrados
Área Municipal:	13,090.563	metros cuadrados
Área Vendible:	71,264.350	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	71,264.350	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	176	
Total de Lotes:	176	

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria 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 204 fracciones I al IV y VII al XI, y artículos 242 fracción IV y 250 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: En los términos anteriores se **APRUEBA el Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LA BOLA**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **139,887.89 metros cuadrados**, proveniente de una superficie de mayor extensión de 212,991.88 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-006-646**, colindante al Camino al Rancho La Bola, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L.; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Exp. Cat. 52-006-646:	212,991.880	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación:	61,000.000	metros cuadrados
Área Total:	151,991.880	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación 1 Vegetación Nativa:	3,907.708	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación 2 Vegetación Nativa:	8,196.323	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	139,887.849	metros cuadrados



16577



Área Vial:	55,532.936	metros cuadrados
Área Urbanizable:	84,354.913	metros cuadrados
Área Municipal:	13,090.563	metros cuadrados
Área Vendible:	71,264.350	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	71,264.350	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	176	
Total de Lotes:	176	

T E R C E R O: Que el Proyecto Urbanístico que al efecto se autoriza cumple con los Lineamientos Generales de Diseño Urbano que a continuación se indican:

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De acuerdo al oficio 0095/IMPLAN/2015 de fecha 05-cinco de marzo de 2015-dos mil quince emitido por la Coordinación de Planeación Urbana y Capital Ambiental del IMPLANC-MTY descrito en el Considerando VII y 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, 144 fracciones I a XII y 145 fracciones I al XIII 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 **139,887.849 metros cuadrados**, el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 212,991.889 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-006-646**.

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 156, 157, 158 y 159 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DPTDU/V/149/2021 de fecha 14-catorce de mayo de 2021-dos mil veintiuno, 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:

La obligación de acreditar que el camino de acceso al desarrollo sea vía pública (bien del dominio público, deberá ser resuelta previo a la etapa del Proyecto de Rasantes.

ETAPA: LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO

- De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - Para el camino ubicado al norte del desarrollo, deberá respetar un ancho mínimo de 12.00 metros, de paramento a paramento
 - Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma que se indica.
- Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
- Deberá acatar lo indicado en el artículo 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.





4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como se establece en la Ley antes mencionada en el artículo 249, y use además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 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

- 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.
- 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 aquellas que pudieran ser solicitadas por la Secretaría de Infraestructura Vial.
- Queda obligado el desarrollador a garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- 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.

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:

El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I, 204 IX y 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del 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.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracciones I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *"fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabora; 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."*

En el presente caso se requiere un área municipal de 12,114.939 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 71,264.350 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 12,114.939 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (176 viviendas, siendo un área municipal requerida de 3,872.000 metros cuadrados); y cede una superficie total de 13,090.563 metros cuadrados; dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

5. USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:

- **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Oficio N° 095/IMPLANC/2015, de fecha 15-quince de mayo de 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, informó lo siguiente:

"...1. Que el inmueble materia de este análisis que ubicado, de acuerdo al Plano de la Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025, una porción dentro de la zona Habitacional unifamiliar y el resto del predio en Área No Urbanizable por Preservación Ecológica (Parque Cumbres de Monterrey), señalando también áreas o superficies No urbanizables por tener pendientes mayores al 45%...

2. Que la porción del predio ubicada en área urbanizable, clasificada como zona Habitacional Unifamiliar, le corresponde una densidad de tipo Crecimiento Controlado (CC), siendo esta establecida en el citado Plan y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, según las pendientes topográficas del terreno.

3. Que de conformidad con Juicio de Amparo 558/2006, quedo insubsistente el Decreto por el que se declara área natural protegida, con el carácter de Parque Nacional... Debido a lo anterior se deberá aplicar lo dispuesto por el artículo 7 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey,



que establece: " Cuando por resolución judicial o jurisdiccional de autoridad competente se determine no aplicar la clasificación referida en la fracción I del artículo anterior (Artículo 7 relativo a la utilización del suelo en las áreas no urbanizables, entre ellas por causa de preservación ecológica), los tramites y solicitudes serán resueltos por la Secretaria mediante dictamen técnico, debiéndose tomar en cuenta los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante inmediata a los predios o inmuebles de que se trate.

4. Que de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, ...en el inmueble materia de análisis, se identifica únicamente riesgo geológico por Volteo en pequeñas porciones del terreno.

Teniendo en cuenta lo antes descrito, se concluye que al polígono en comento, en la porción ubicada en área No Urbanizable por Preservación Ecológica, se le deberán aplicar los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante, siendo en este caso una Zona Habitacional Unifamiliar con densidad tipo Crecimiento Controlado." (el subrayado es nuestro); por lo que el proyecto urbanístico cumple con los usos de suelo permitidos.

Por lo anterior y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, una porción del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Área No Urbanizable por Pendientes Mayores al 45% y el resto de la superficie del predio se encuentra ubicada 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.

- **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad al oficio 0095/IMPLAN/2015 de fecha 05-cinco de marzo de 2015-dos mil quince emitido por la Coordinación de Planeación Urbana y Capital Ambiental del IMPLANC-MTY descrito en el Considerando VII y al 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 los **C.C. Dan Levinson Krinitzky** apoderado legal de la persona moral denominada **Kasaria, S.A. de C. V. y el C. Robert Levinson Krinitzky**, apoderado legal de la persona denominada **Gozal, S.A. de C.V.**, presentan en esta Secretaría, plano de análisis de pendientes de fecha 20-veinte de septiembre de 2020-dos mil veinte, firmado por el perito responsable el Arq. Moisés Hernández Romero, con Cédula Profesional N° 1016376; el cual arroja que la superficie del predio de 85,777.48 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15.00% resultan 128 viviendas; la superficie del predio de 56,307.85 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 15.01 al 30.00% resultan 45 viviendas; la superficie del predio de 8,061.08 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 30.01 al 45.00% resultan 03 viviendas, resultando entonces un máximo permitido de 176 viviendas y el proyecto presenta 176 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos, siendo ésta la cantidad máxima de viviendas permitidas



6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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° 1345/21-DIEC-SEDUE de fecha 18-dieciocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría:

En tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberán cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 271 Fracción II inciso g) de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 1-un árbol por cada 7-siete metros de camellón que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-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.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a vertical line.



- 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 árboles nativos de la región, tres unidades por lote vendible, 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 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- 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 239 y 240 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 72/21, de fecha 14-catorce de mayo de 2021-dos mil veintiuno, 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 y estudio hidrológico - hidráulico realizado por el Ing. Alberto Cavazos Gonzalez con cedula profesional No. 3481417 con fecha de mayo 2021-dos mil veintiuno, 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 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León.

- 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 dentro de zonas de riesgo hidrológico, sin embargo, cuenta con escurrimientos dentro del predio denominados como zonas de guarda en corrientes menores, por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico realizado por el Ing. Ricardo Cavazos.
- 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% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96, 97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. 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.
- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.





- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras, esto de acuerdo al artículo No. 142, fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto de acuerdo al artículo No. 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Como parte de la acción urbana autorizada, el desarrollador, deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales. Adicionalmente a lo anterior, toda nueva construcción o fraccionamiento, deberá contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca. Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente así como lo señalan los artículos 171, 172, 173, 174 y 175 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Para el adecuado desenvolvimiento y garantizar la seguridad de la urbanización que se proyecta y la colindante al fraccionamiento, deberá seguir lo mencionado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el **Oficio No. 137/SDU/2021**, con fecha del 19 de abril del 2021, en el cual se marcan las observaciones respecto al predio motivo de revisión que determinó el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico.
- Así mismo, deberá tomar en cuenta lo mencionado en el **Oficio No.: SADM-ING-1615-19**, el cual fue emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., la cual dicta la factibilidad de drenaje pluvial y en donde se deberá seguir los lineamientos marcados por esta Institución Pública Descentralizada para el adecuado desenvolvimiento del drenaje pluvial del predio motivo de estudio y urbanizaciones colindantes a este.

10. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/G064/2021**, de fecha veinte de mayo de 2021-dos mil veintiuno; el cual otorga el presente dictamen Factible, en virtud de la revisión de los planos, los antecedentes con No. de Oficio 1507/2015/DIFR/SEDUE, 117/SDU/2018, 073/SDU/2020 y 137/SDU/2021y los estudios presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

1. Estudio Geológico:

27/36



16581

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



Estudio realizado por el Ing. Sergio Marvin Galván Mancilla, con cédula profesional No. 2475146 en el cual se encontró lo siguiente:

- La litología de la zona corresponde a una secuencia de lutitas y margas muy meteorizadas con eventuales intercalaciones de areniscas; esta secuencia pertenece a la Formación Méndez. Toda el área de estudio se encuentra cubierta por un suelo orgánico bajo este se encuentra un suelo residual color rojizo producto de la desintegración de las Lutitas, la composición de este último es principalmente una matriz de limo y arcilla en la cual se encuentran inmersos gran cantidad de fragmentos líticos subredondeados a angulosos.
- La orientación preferencial de las discontinuidades es SS N 32° W/67° N E, F1 N 55° E/67° NW, F2 N 70° E/79° SE, F3 N 30° W/ 75° SW, F4 N 54° E/ 89° NW, FS N 30° W/ 87° NE.
- Se determina que de acuerdo al Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, se presentan escenarios geológicos de tipo Medio y Alto en el área de estudio, con susceptibilidades de ocurrencia de puntos de inestabilidad, peligros por fallamiento, caídos, deslizamientos y flujos que alteran las laderas y con susceptibilidad al deslave por volteo. Esta afectación deberá mitigarse mediante los cortes para nivelación del terreno, estabilización de taludes y la cimentación para el proyecto que se contempla y con ello se minimizará el riesgo de los diferentes escenarios geológicos.

Conclusiones

- De acuerdo al Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León publicado en el periódico oficial el Estado, con fecha del 22 de marzo de 2013, el predio se encuentra en zonas de Riesgo Geológico Medio a Alto. por lo que deberá seguir las recomendaciones hechas en los estudios presentados a revisión a esta Dirección de Proyectos Técnicos.
- De acuerdo al Oficio No. 137/SDU/2021 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León con fecha del 19 de Abril de 2021, **para la Etapa de Proyecto de Rasantes se deberá presentar un Estudio de Riesgo Geológico el cual deberá contener la siguiente información:**
 - Estudio Morfológico: **a) Mapa topográfico b) Mapa Geomorfológico**
 - Estudio Geológico-Estructural: **a) Mapa Geológico- Estructural b) Litología y propiedades geomecánicas (rumbos e inclinaciones) c) redes de schmidt.**
 - Zonas Homogéneas.
 - Zonas de Riesgos Geológicos: **a) Mapa de zonas de riesgo b) Pruebas y estudios que determinen: La estabilidad de taludes, la designación de la calidad de roca (RQD), La clasificación de Bieniawsky (RMR). C) Correlación con el Atlas de Riesgo del Estado.**
 - Medidas de Mitigación de Riesgos Geológicos
 - Conclusiones y Recomendaciones.
 - El estudio deberá ser entregado en original y firmado por el asesor geotécnico responsable.
- De acuerdo con el artículo 247, Sección V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dice que para obtener la factibilidad de urbanización, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:
 - V.- Estudio geofísico realizado por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas de alto riesgo con sus respectivas propuestas de mitigación.
- Se deberán presentar las secciones transversales de las vialidades proyectadas, donde se observe la altura y pendiente de los taludes resultantes. Así mismo, en caso de que se realicen cortes mayores a los 3 metros debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, se deberá presentar 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.





- El Cuadro ES-4 Densidades y Lineamientos en Área de Crecimiento por Porcentaje de Pendientes del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco, Monterrey 2002-2020, señala que la superficie con pendiente mayor a 45% se considera no apta para el Desarrollo Urbano esto en congruencia con el Cuadro No. 21 Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 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.

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 1345/21-DIEC-SEDUE, de fecha 18-dieciocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno, 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 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45% hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinque metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área creativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental d la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que solicita los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaria 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° 1346/21-DIEC-SEDUE, de fecha 18-dieciocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno, 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.
5. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45% hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área creativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; 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. 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.

14. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracción III, VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

15. URBANIZACIÓN: En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refiere el artículo 204 fracciones I al XI y 205 fracciones I al XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

16. 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.

17. 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.).



18. 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.

19. 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.

20. 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.

CUARTO: El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente resolutivo, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano. Entre los cuales se encuentran las siguientes:

- a) Dictamen Técnico emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el Oficio N° 137/SDU/2021 de fecha 19-diecinueve de abril de 2021-dos mil veintiuno; *Una vez analizada y evaluada la documentación allegada respecto al expediente administrativo 06/SDU-CTGH/18 la Secretaria 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, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 de marzo de 2013, tomo los siguiente:*

ACUERDO A QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA:





1. Presentar plano del proyecto urbanístico con las áreas municipales y su distribución.
2. Presentar plano de rasantes, con bombeo de las calles.
3. Presentar estudio hidrológico de cuencas externas.
4. Presentar estudio hidrológico de cuencas internas.
5. Presentar un plano con la propuesta de infraestructura pluvial detallada.
6. Presentar un estudio de riesgo geológico.
7. Presentar un estudio geotécnico.
8. Presentar la mecánica de suelos del predio.
9. 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.
10. 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 del 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.
11. 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 dolorosa 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.
12. 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 originaran 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.
13. Así como también, se le informa al promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán con el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, calculo y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Q U I N T O: Que en relación al escrito presentado en fecha 22-veintidos de junio de 2021-dos mil veintiuno, descrito en el Considerando XI del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey del Municipio de Monterrey, N.L., **autoriza la transferencia de derechos y obligaciones** en lo que

33/36



ORIGINAL SEDUE MONTERREY



concierna únicamente para el fraccionamiento **LA BOLA** a las personas morales denominadas **KASARIA, S.A. DE C.V. Y GOZAL S.A. DE C.V.**, por lo que ésta deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

S E X T O: 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.

S E P T I M O: Se reitera a las personas morales denominadas **KASARIA, S.A. DE C.V. Y GOZAL, S.A. DE C.V.**, la obligación de presentar la Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica emitida por la Comisión Federal de Electricidad, previo a la autorización del Plano de Rasantes.

O C T A V O: De acuerdo al Artículo 168 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano Del 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."

N O V E N O: De acuerdo al Artículo 169 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano Del 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."

D E C I M O: 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”;

UNDÉCIMO: 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**.

DUODECIMO: 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.

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

DECIMOCUARTO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; es para los únicos efectos de que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

DECIMOQUINTO: 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.

DECIMOSEXTO: 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.

DECIMOSEPTIMO: 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.

DECIMOCTAVO: Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMONOVENO: Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

VIGESIMO: 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 de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León,

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


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Moises Hernández Romero siendo las 09:56 horas del día 19 del mes de Agosto del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera
FIRMA Alexis

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Sup. Moises Hernández Romero
FIRMA [Handwritten Signature]