



INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. LIC. ALEJANDRO PEDRO GARZA LAGÜERA RANGEL
Y LIC. JOSÉ LUIS BARNABÉ CAVAZOS, APODERADOS LEGALES DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**

Av. José Vasconcelos N° 799 Poniente, Centro,
San Pedro Garza García, Nuevo León.

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-054/2021 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós.
V I S T O : El expediente administrativo número **F-054/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de julio de 2021-dos mil veintiuno, presentada por los C.C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Luis Bernabé Cavazos, en su carácter de Apoderados legales de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**, mediante el cual solicitan se les informe sobre **la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la Autorización del **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10° SECTOR, 2da., 3era. y 4ta. ETAPA y del Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10° SECTOR, 2da. ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **377,907.263 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **438,652.217 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-016-111** colindante a la Avenida Sierra Alta y Camino a la Estanzuela, al oriente del fraccionamiento Sierra Alta 10° Sector 1era Etapa, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León y

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha veintiocho (28) de julio de dos mil veintiuno (2021), presentaron escrito a través del cual solicitan se les informe sobre **la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la Autorización del **Proyecto**



Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10° SECTOR, 2da., 3era. y 4ta. ETAPA y del Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10° SECTOR, 2da. ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **377,907.263 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **438,652.217 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-016-111** colindante a la Avenida Sierra Alta y Camino a la Estanzuela, al oriente del fraccionamiento Sierra Alta 10° Sector 1era Etapa, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **F-054/2021**.

SEGUNDO. - Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Luis Bernabé Cavazos, (Apoderados Legales) y el C. C. P. (gestor).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 29,413-veintinueve mil cuatrocientos trece, de fecha 25-veinticinco de junio de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Poder General para Actos de Administración y otras facultades, que otorga el C. Alejandro Garza Lagüera, Apoderado Jurídico General de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., otorga en favor del C. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio-mercantil electrónico número 38385*9 en fecha 14-catorce de julio de 2014-dos mil catorce.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 32,347-treinta y dos mil trescientos cuarenta y siete, de fecha 05-cinco de marzo de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Poder General para Actos de Administración y otras facultades, que otorga el C. Alejandro Garza Lagüera, Apoderado Jurídico General de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., otorga en favor del C. José Luis Bernabé Cavazos; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio mercantil electrónico número 38385*9 en fecha 31-treinta y uno de marzo de 2015-dos mil quince.



Oficio: 19756/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo No. F-054/2021
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

4. Copia simple de la Escritura Pública número 2332-dos mil trescientos treinta y dos, de fecha 10-diez de enero de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, titular de la Notaría Pública número 80-ochenta con ejercicio en este Municipio, relativa a la constitución de una sociedad denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 425, folio 65, volumen 370, libro No. 3, Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio en fecha 25-veinticinco de febrero de 1992-mil novecientos noventa y dos.
5. Escritura Pública N° 13523-trece mil quinientos veintitrés, de fecha 28-veintiocho de junio de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Adrian Gárate Ríos, Notario Público Titular N° 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., adquirió el predio identificado con el número de expediente catastral 51-016-165, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 1015, Volumen: 300, Libro: 41, Sección: Propiedad, de fecha 9-nueve de febrero de 2018-dos mil dieciocho.
6. Escritura Pública N° 2591-dos mil quinientos noventa y uno, de fecha 30-treinta de diciembre de 1992- mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular N° 90 noventa, con ejercicio en este municipio de Monterrey, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble en Ejecución Parcial de Fideicomiso, mediante el cual la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., adquirió los predios identificados con los números de expediente catastral 51-016-110, 51-016-111 y 51-016-112, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5107 Volumen: 226, Libro: 128, Sección: I Propiedad, de fecha 17-diecisiete de junio de 1993- mil novecientos noventa y tres.
7. Escritura Pública N° 2588-dos mil quinientos ochenta y ocho, de fecha 30-treinta de diciembre de 1992- mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular N° 90 noventa, con ejercicio en este municipio de Monterrey, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble en Ejecución Parcial de Fideicomiso, mediante el cual la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., adquirió los predios identificados con los números de expediente catastral 51-016-105, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5038 Volumen: 226, Libro: 126, Sección: I Propiedad, de fecha 15-quince de junio de 1993- mil novecientos noventa y tres.



8. Escritura Pública N° 2590-dos mil quinientos noventa, de fecha 30-treinta de diciembre de 1992- mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular N° 90 noventa, con ejercicio en este municipio de Monterrey, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble en Ejecución Parcial de Fideicomiso, mediante el cual la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., adquirió los predios identificados con los números de expediente catastral 51-016-109, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5108, Volumen: 226, Libro: 128, Sección: I Propiedad, de fecha 17-diecisiete de junio de 1993- mil novecientos noventa y tres;
9. Autorización otorgada en fecha 18-dieciocho de octubre de 2018-dos mil dieciocho, dentro del expediente administrativo N° S-120/2018, para la **Fusión** de los siguientes predios: identificado bajo el expediente catastral 51-016-109 con superficie de 622,664.28 m2, identificado bajo el expediente catastral 51-016-110 con superficie de 276,802.76 m2, identificado bajo el expediente catastral 51-016-111 con superficie de 412,208.67 m2, e identificado bajo el expediente catastral 51-016-165 con superficie de 169,653.63 m2, se fusionaron resultando 01-un Polígono con superficie de 1,481,329.34 metros cuadrados, que se **subdividió** en 03-tres porciones: Polígono A con superficie de 847,159.45 m2 (al cual le fue asignado el número de expediente catastral 51-016-109), Polígono B con superficie de 30,253.53 m2, y Polígono 3 con superficie de 603,916.36 m2; de los cuales el Polígono A, fue objeto de la autorización del fraccionamiento denominado SIERRA ALTA 10° SECTOR, ETAPA 1, siendo inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 1206, Volumen: 121, Libro: 25, Sección: Auxiliares, de fecha 21-veintiuno de febrero de 2019-dos mil diecinueve.
10. Autorización otorgada en fecha 19-diecinueve de febrero del 2020-dos mil veinte, dentro del expediente administrativo No. F-041/2019, relativa a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y a la autorización de Ventas del Fraccionamiento denominado Sierra Alta 10° Sector, Etapa 1, del cual el área fuera de Aprobación 02 con una superficie de 438,652.217 metros cuadrados, es objeto de la presente resolución, siendo inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 11, Volumen: 184, Libro: 3, Sección: fraccionamiento, de fecha 5-cinco de noviembre de 2020-dos mil veinte.
11. Original del Certificado de libertad de gravamen respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 51-016-111, de fecha 02-dos de junio de 2022-dos mil veintidós bajo el folio 25275183/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., bajo el N° 1015, Volumen: 300, Libro: 41, Sección: Propiedad, de fecha 9-nueve de febrero de 2018-dos mil dieciocho; bajo el N° 5107 Volumen: 226, Libro: 128, Sección: I Propiedad, de fecha 17-diecisiete de junio de 1993- mil novecientos



noventa y tres; bajo el N° 5038 Volumen: 226, Libro: 126, Sección: I Propiedad, de fecha 15-quinque de junio de 1993- mil novecientos noventa y tres; bajo el N° 5108, Volumen: 226, Libro: 128, Sección: I Propiedad, de fecha 17-diecisiete de junio de 1993- mil novecientos noventa y tres; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

12. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente, signado por los C. C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Luis Bernabe Cavazos (apoderados legales) y el Arq. _____ (perito responsable).
13. Copia simple del recibo con folio 336C-3276 de fecha 02-dos de febrero del año en curso, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 51-016-111 con el cual acredita que se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
14. Copia simple de la Carta Poder de fecha 27-veintisiete de julio de 2015-dos mil quince, otorgada por los C. C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y José Luis Bernabé Cavazos, en nombre y representación de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., a favor del C. P. _____ (quien firma aceptando el poder), para llevar a cabo trámites y gestiones, en el que figuran como testigos los C. C. Lic. _____ y C. P. _____; siendo ratificado en fecha 05-cinco de agosto del mismo año, ante el Licenciado Mariano G. Morales Martínez, titular de la Notaría Pública número 90-noventa con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 88305/2015; anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
15. Carta Poder simple otorgada por el C. _____, a favor de _____ para trámites y gestiones, anexando copia simple de la identificación oficial del gestor.
16. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, en el que se indican las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio y plano topografico del polígono; signados por los C. C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Luis Bernabe Cavazos (apoderados legales) y el Arq. _____ (perito responsable)
17. 10-diez Fotografías que muestren la situación actual del predio



18. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indica: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas
19. Plano que bajo protesta de decir verdad contiene la situación topografica del predio y la referencia de la zonificación por pendientes firmado por el perito responsable el Arq. _____ con Cédula Profesional N° _____, que la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V., por conducto de sus apoderados legales los C.C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Luis Bernabé Cavazos, presentan en esta Secretaría; el cual arroja que la superficie del predio de 81522.29 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15.00% resultan 122.3 viviendas; la superficie del predio de 242,384.030 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 15.01 al 30.00% resultan 193.9 viviendas; la superficie del predio de 71,232.809 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 30.01 al 45.00% resultan 28.5 viviendas; la superficie de 35,343.605 metros cuadrados cuenta con pendientes mayores al 45% por tanto no se considera urbanizable y la superficie de 8,169.483 metros cuadrados se encuentra dentro del parque nacional cumbres por lo que no se considera urbanizable .
20. Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General para la 2da Etapa: Elaborado por la empresa Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S.C., en fecha marzo del 2020-dos mil veinte, signado por el Dr _____, con Cédula Profesional N° _____ y la Ing _____, con Cédula Profesional N° _____
21. Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General para la 3era y 4ta Etapa: Elaborado por la empresa Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S.C., en fecha marzo del 2021-dos mil veintiuno, signado por el Dr. _____ con Cédula Profesional N° _____ y la Ing. _____ con Cédula Profesional N° _____
22. Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Específica, respecto al corredor biológico del proyecto desarrollo habitacional Sierra Alta Décimo Sector Etapa 3 y 4 elaborado por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S. C., de fecha de septiembre de 2022-dos mil veintidós. fungiendo como responsable técnico de la elaboración del estudio, el Dr. _____ y como colaboradores: Mtr. _____
23. Oficio N° 2122/SPMARN-IA/2020, de fecha 30-treinta de octubre del 2020-dos mil veinte, emitido por la entonces denominada Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, relativo a la autorización de manera condicionada en materia de Impacto



Oficio: 19756/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo No. F-054/2021
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

Ambiental, para el desarrollo Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Sierra Alta Decimo Sector 2da Etapa" con 237 lotes habitacionales, en una superficie para el proyecto de 231,402.06 metros cuadrados, de una superficie total del predio de 342,967.61 metros cuadrados; determinando la obligación al promovente de cumplir con las medidas de prevención y mitigación descritas en la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General que allegó a dicha dependencia, así como con los Términos y Condicionantes que se establecen en el mismo instrumento.

24. Oficio N° 2194/SPMARN-IA/21, de fecha 18-dieciocho de agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la entonces denominada Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, relativo a la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, para el desarrollo Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Sierra Alta Decimo Sector Etapa 3 y 4" con 171 lotes habitacionales, en una superficie para el proyecto de 168,633.58 metros cuadrados, de una superficie total del predio de 191,880.26 metros cuadrados; determinando la obligación al promovente de cumplir con las medidas de mitigación y compensación descritas en la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General que allegó a dicha dependencia, así como con los Términos y Condicionantes que se establecen en el mismo instrumento.
25. Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro, signado por el Arq. (perito responsable)
26. Estudio de Impacto Vial y Movilidad elaborado por la empresa VS Consultoría en Ingeniería de Tránsito, en fecha marzo del 2021-dos mil veintiuno, signado por el Ing. M.C. , con Cédula Profesional N°
27. Oficio N° B00.811.-630(21), de fecha 20-veinte de agosto de 2021-dos mil veintiuno; emitido por el Director General del Organismo de Cuenca Río Bravo de la Comisión Nacional del Agua, en relación a la solicitud de la Delimitación de la Zona Federal del arroyo "El Calabozo" frente a la propiedad del promovente, identificado con el número de expediente catastral 51-016-116 ubicada por el camino al Parque Natural La Estanzuela; dentro del cual le fue señalado el límite de la Zona Federal por la margen izquierda del arroyo "El Calabozo" con una longitud de 925.10 metros que comprende la suma de las distancias entre los vértices ZI-359 y ZI-442 de la diagonal cerrada, como se indica en el plano de fecha agosto de 2021, del cual anexa copia.
28. Oficio N° B00.811.08.02-380(18), de fecha 27-veintisiete de agosto de 2018-dos mil dieciocho; emitido por el Director General del Organismo de Cuenca Río Bravo de la Comisión



Nacional del Agua, en relación a la solicitud de la Delimitación de la Zona Federal del arroyo "El Calabozo" frente a la propiedad del promovente ubicada por el camino al Parque Natural La Estanzuela; dentro del cual le fue señalado el límite de la Zona Federal por la margen izquierda del arroyo "El Calabozo" con una longitud de 89.987 metros que comprende los vértices 542 y 543 del polígono del predio, como se indica en el plano de fecha agosto de 2018, del cual anexa copia.

29. Oficio N° **B00.811.08.02-381(18)**, de fecha 27-veintisiete de agosto de 2018-dos mil dieciocho; emitido por el Director General del Organismo de Cuenca Río Bravo de la Comisión Nacional del Agua, en relación a la solicitud de la Delimitación de la Zona Federal del arroyo "El Calabozo" frente a la propiedad del promovente ubicada por el camino al Parque Natural La Estanzuela; dentro del cual le fue señalado el límite de la Zona Federal por la margen izquierda del arroyo "El Calabozo" con una longitud de 24.121 metros que comprende los vértices 1 y 325 del polígono del predio, como se indica en el plano de fecha agosto de 2018, del cual anexa copia.
30. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral XII del apartado de Considerandos del presente resolutivo
31. Estudio Hidrológico-Hidráulico: Elaborado por Estudios e Ingenierías para la Urbanización y Construcción, por medio del Ing. J. [redacted] con cédula Profesional No. [redacted] y carta responsiva con fecha de agosto del 2021, en la cual manifiesta: *"Por lo que tomando como base las recomendaciones establecidas en el presente estudio y condicionando el proyecto al cumplimiento de todas y cada una de las medidas de prevención de riesgo y seguridad, derivadas de los alcances previstos en el presente análisis técnico; se concluye que los escurrimientos pluviales generados en este proyecto no implican un riesgo hidrológico hasta el punto de análisis considerados, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el presente estudio"*.
32. Adendum de Estudio Hidrológico-Hidráulico: Elaborado por Estudios e Ingenierías para la Urbanización y Construcción, por medio del Ing. J. [redacted] con cédula Profesional No. [redacted], con fecha de octubre del 2021.
33. Complemento Estudio Hidrológico-Hidráulico: Elaborado por Estudios e Ingenierías para la Urbanización y Construcción, por medio del Ing. J. [redacted] con cédula Profesional No. [redacted] y carta responsiva con fecha de junio del 2022.



34. Oficio N° **SADM-DG/GF-0033-18**, de fecha 23-veintitrés de febrero de 2018-dos mil dieciocho, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio tipo habitacional, con número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 800 unidades, con una superficie de 1,506,900.27 metros cuadrados, ubicado al oriente de Sierra Alta 9° Sector en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima: Únicamente 7 hectáreas; y cota máxima de suministro 735.00 m.s.n.m., factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

Agua Potable:

- a. Construcción de tanque de almacenamiento con capacidad de 1000 m3.
- b. Construcción de tanque de almacenamiento con capacidad de 200 m3.
- c. Construcción de estación de bombeo con capacidad de 50 h.p. incluye sub estación eléctrica.
- d. Construcción de estación de bombeo de capacidad de 10 h.p. incluye sub estación eléctrica.
- e. Instalación de 600 metros de tubería de acero en diámetro de 0.25 m (10")
- f. Instalación de 1000 metros de diámetro de 0.25 m (10")
- g. Instalación de 150 metros de tubería de acero en diámetro de 0.15 m (6")
- h. Instalación de 650 metros de tubería en diámetro de 0.25 m (10"). (Alimentador Rincón de la Estanzuela)
- i. Localización de fuente de abasto en cantidad y en calidad, se deberá de cumplir la norma NOM-127-SSA1-1994 de la Secretaría de Salud y es referente a la calidad del agua para el consumo humano.
- j. Instalación de 100 metros de tubería en diámetro de 0.46 m (18")

Drenaje Sanitario:

- a. Instalación de 1,400 metros de tubería en diámetro de 0.30 m (12") con junta hermética.
- b. Instalación de 2,600 metros de tubería en diámetro de 0.25 m (10") con junta hermética.

Consideración Especial:

- a. No se permiten descargas de drenaje sanitario entre lotes, por lo que la propuesta urbanística deberá de omitir esta solución.
- b. No se elaborarán proyectos de las zonas en las vialidades excedentes del 18% de pendiente.

Drenaje Pluvial:

- a. Construcción de por lo menos 2 presas retenedoras de azolve y de mitigación de picos en lluvias extraordinarias.



- b. Elaboración de estudios para la construcción de pozos de absorción que nos permitan la recarga de acuíferos.
- c. Realizar estudio hidrológico, hidráulico para la solución pluvial del desarrollo 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-DG/SP-0253-21**, de fecha 25-veinticinco de junio de 2021-dos mil veintiuno, en el que informa lo que sigue: *"...Al respecto nos permitimos informar a usted que en virtud de que las condiciones para proporcionar el servicio no han variado, por medio del*



Oficio: 19756/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo No. F-054/2021
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

presente se ratifica el dictamen de factibilidad del oficio N° SADM-DG/GF-0033-18 de fecha 23 de febrero del 2018 ..."

35. Oficio N° SADM-ING-0067-19, de fecha 17-diecisiete de enero 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 800 unidades, con una superficie de 1,505,900.27 m²., ubicado al oriente de Sierra Alta 9° Sector en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

Drenaje Pluvial:

Se le autoriza la factibilidad de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitido por el Ing. _____, perito responsable de Estudios e Ingenierías para la Urbanización y Construcción cedula profesional _____

- o El solicitante deberá realizar las obras con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que se ha presentado a esta Institución, a fin de hacer el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.
- o El solicitante deberá construir servidumbres legales de desagüe dentro del predio y más allá de los límites del predio en estudio, por ser una circunstancia que deberá solventarse entre particulares en concurrencia a los lineamientos urbanísticos señalados en su caso por la autoridad municipal de esta materia pluvial atendiendo lo señalado en los estudios señalados.

36. Oficio N° DIE-078/2022, de fecha 11-once de febrero de 2022-dos mil veintidos; en relación a 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 dentro del cual se señala que es FACTIBLE proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado Sierra Alta 10°. Sector 2ª Etapa, 3ª Etapa y 4ª Etapa ubicado en Avenida Sierra Alta, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual se destinará para fraccionamiento 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.

37. Oficio N° IMA-DG-7223/2021, de fecha 07-siete de julio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subdirección General del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, en relación a la solicitud de factibilidad de servicio de transporte urbano en el desarrollo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado Sierra Alta 10° sector etapas 2, 3 y 4, en el que se tienen proyectados 342 lotes de vivienda unifamiliar, en el Municipio de Monterrey; en el que se indica lo siguiente: ".....de acuerdo al Dictamen emitido por el Comité



Técnico, conforme al Artículo 10 de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad para el Estado de Nuevo León, ... se determina que **ES POSITIVA** la factibilidad de Servicio de Transporte Público para el desarrollo habitacional denominado Fraccionamiento "**Sierra Alta 10° Sector, Etapas 2, 3 y 4**". Anexando el Oficio No. CT-022/2021 de fecha 02-dos de julio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección Técnica del Comité Técnico del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, en el que señalan lo que a continuación se transcribe:

"Por lo tanto, relacionando los componentes de demanda, infraestructura vial y el estudio de movilidad presentado para el desarrollo habitacional denominado Fraccionamiento "**Sierra Alta 10° Sector, Etapas 2, 3 y 4**", se determinó que **ES FACTIBLE** la prestación del servicio de transporte. / Así mismo, se recomienda, en etapa futura se retire la caseta de vigilancia, para la circulación libre o continua de la Av. Sierra Alta, siendo esta una vialidad marcada como subcolectora, en el plan parcial de desarrollo urbano sustentable cañon del Huajuco Monterrey 2010-2020..."

En concordancia al párrafo que antecede, queda prohibida la obstrucción, instalación, o construcción en Av. Sierra Alta y/o en cualquier vía subcolectora interbarrio cuya sección es de 22.00 metros mínimo.

38. Estudio Análisis Geológico: Elaborado por Consultoría de Geociencias y Servicios Ambientales, S.A. de C.V., por medio del Ing. _____, con cédula Profesional No. _____ y carta responsiva con fecha 18 de noviembre del 2020 y carta responsiva sin fecha.
39. Anexo Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, Medidas Precautorias: Elaborado por Consultoría de Geociencias y Servicios Ambientales, S.A. de C.V., signado por el Ing. _____, con cédula Profesional No. _____.
40. Estudio Geofísico: Elaborado por Consultoría de Geociencias y Servicios Ambientales, S.A. de C.V., por medio del Ing. _____ con cédula Profesional No. _____ con fecha de 18 de noviembre del 2020 y carta responsiva sin fecha.
41. Estabilidad de Cortes de Vialidades: Elaborado por Geomecánica Avanzada v Geoambiental, por medio del Dr. _____ con cédula Profesional No. _____ y carta responsiva con fecha 9 de diciembre del 2021.
42. Actualización de Estudio de Riesgo de Manantiales: Elaborado por GYP Geología y Servicios S. C., por medio del Ing. _____, con cédula Profesional No. _____, y carta responsiva con fecha 8 de junio del 2022.



Oficio: 19756/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo No. F-054/2021
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

43. Oficio N° 139.04.- 095 (22), de fecha 08-ocho de febrero de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en la cual resuelve autorizar por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 11.206 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado Fraccionamiento Habitacional Sierra Alta Decimo Sector Etapa 2; siendo menester señalar que en el caso que nos ocupa, solicita la aprobación del plano de rasantes únicamente de la Etapa 2 con un área neta a desarrollar de 109,781.499 metros cuadrados.

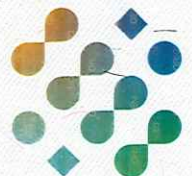
44. Otras documentales presentadas:

- En fecha 5-cinco de agosto del presente año los C. C. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Jose Luis Bernabé Cavazos apoderados Legales de la persona moral denominada Desarrollo Inmobiliario-Omega, S.A. de C.V. manifestando: "...nuestra representada asume frente a dicha Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, la obligación de no realizar construcción alguna, en las Áreas marcadas en Plano Urbanístico de los Sectores 10.2, 10.3 y 10.4 del Fraccionamiento Sierra Alta, como son: (i) Área No 1 no Urbanizable Pendientes de más de 45 grados (Preservando la Vegetación Nativa en su estado Natural) Destino del Suelo Preservación Natural, con una superficie de 27,486.446 m2 (ii) Área No 2 No Urbanizable Pendientes de más de 45 grados (Preservando la Vegetación Nativa en su estado Natural) Destino del Suelo Preservación Natural, con una superficie de 7,857.159M2..."; escrito que fue ratificado en fecha 05-cinco de agosto del año en curso, ante el Licenciado Mariano Gerardo Morales González, titular de la Notaría Pública número 90-noventa con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 90/16,062/2020 (NOVENTA DIAGONAL DIECISEIS MIL SESENTA Y DOS DIAGONAL DOS MIL VEINTIDOS) la cual presenta en original.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIV, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 1 y 4, 169 fracciones V, VII y VIII, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256 primer párrafo, 257



fracciones I al V, 258 fracciones I al IV, 260, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 264 fracciones I al XI, 265, 266 fracciones I al III, 284 fracción I, 286 fracción I incisos a) y b), II incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), III incisos a), b) y c), y IV, 287 fracciones I y II, 291 fracción I, y demás relativos aplicables, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1,2,3 fracción II, 139, 143, fracciones I a la VIII, 144, fracciones I a XII, 145, fracciones I a XIII y 146 fracciones I a VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V y L, 101 fracciones IV y XII y 102 fracciones II, VII y XVI, y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que atento a lo dispuesto por el artículo 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece: *"Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia: I. La factibilidad de fraccionar y urbanizar y los lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes;"*, los interesados presentaron solicitud de que se les informe sobre **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la Autorización del **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10° SECTOR, 2da., 3era. y 4ta. ETAPA** y del **Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10° SECTOR, 2da. ETAPA**.

III. Los promoventes cumplen con los requisitos indicados en los artículos 262, fracciones I a VI, 263, fracciones I a V, 264, fracciones I a XI, y 266, fracciones I a III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículos 143, fracciones I a la VIII, 144, fracciones I a XII, 145, fracciones I a XIII, y 146 fracciones I a VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

IV. Que, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, la superficie de la superficie neta a desarrollar de 377,907.263 metros cuadrados 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 tanto que las áreas no urbanizables se desglosan de la siguiente manera: la superficie de 35,343.605 metros cuadrados del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Área No Urbanizable por Pendientes Mayores al 45%, la superficie de 8,169.483 metros cuadrados del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Parque Nacional Cumbres y la porción colindante al Camino a la Estanzuela, es de una superficie total de 17,231.866



— metros cuadrados se considera Corredor Biológico (CB), (Arroyo El Calabozo); conformado de la siguiente manera:

- A. Área de la demarcación federal (C.N.A.). - Esta franja es la rivera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según lo señaló CONAGUA- Comisión Nacional del Agua, mediante oficios N° B00.811.08.02-380(18), N° B00.811.08.02-381(18), ambos de fecha 27-veintisiete de agosto de 2018-dos mil dieciocho y ° B00.811.-630(21) de fecha 27-veintisiete de agosto de 2021-dos mil veituno, con superficie de 7,372.496 metros cuadrados.
- B. Área de preservación ecológica. - Posterior al área de demarcación federal, se deberá delimitar una franja de terreno, que comprenderá a la superficie con vegetación riparia, la cual queda indicada en los planos presentados como, "área no urbanizable (corredor biológico) 01, 02 y 03 (preservación ecológica) prohibido construcción", con superficie total de 9,859.37 metros cuadrados, según estudio de impacto ambiental específico aportado por el propio promovente (Manifiestación de Impacto Ambiental Modalidad Específica, respecto al corredor biológico del proyecto desarrollo habitacional Sierra Alta Décimo Sector Etapa 3 y 4 elaborado por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S. C., de fecha de septiembre de 2022-dos mil veintidós, fungiendo como responsable técnico de la elaboración del estudio, el Dr. José Manuel Mata Balderas, y como colaboradores: Mtr. Elizabeth Mata Balderas y Edna Socorro López Serna)

Así mismo, deberá respetar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad al Ordenamiento Urbano, Corredores Biológicos dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025:

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



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

En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de 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 no serán susceptibles de aprovechamiento, ni construcción alguna; y considerando el plano que bajo protesta de decir verdad contiene la situación topográfica del predio y la referencia de la zonificación por pendientes firmado por el perito responsable el Arq. _____, con Cédula Profesional N° _____, que la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V., por conducto de sus apoderados legales los C.C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Luis Bernabé Cavazos, presentan en esta Secretaría; el cual arroja que la superficie del predio de 81522.29 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15.00% resultan 122.3 viviendas; la superficie del predio de 242,384.030 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 15.01 al 30.00% resultan 193.9 viviendas; la superficie del predio de 71,232.809 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 30.01 al 45.00% resultan 28.5 viviendas; la superficie de 35,343.605 metros cuadrados cuenta con pendientes mayores al 45% por tanto no se considera urbanizable y la superficie de 8,169.483 metros cuadrados se encuentra dentro del parque nacional cumbres por lo que no se considera urbanizable, resultando entonces un máximo permitido de 344.70 viviendas y el proyecto presenta 344 viviendas, por lo que el proyecto urbanístico cumple con la densidad señalada en los lineamientos; agotándose así la densidad permitida en el predio, es decir que la infraestructura requerida para estas etapas no permiten el suministro de los lotes adicionales a los aquí autorizados.

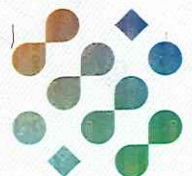


V. El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I, 213 fracción IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados 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.

En el presente caso requiere un área municipal total de 34,797.020 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 204,688.351 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida por 34,797.020 metros cuadrados) por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (344 viviendas, siendo un área municipal requerida de 7,568.00 metros cuadrados); **cede una superficie total 66,089.738 metros cuadrados.** Cabe señalar que las áreas municipales identificadas con los números 07,10, 12, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 con superficie total de 29,834.183 metros cuadrados serán zonas de preservación natural, esto es que, la vegetación nativa conservara su estado natural, por lo que no son consideradas aprovechables en términos del artículo 211 de la Ley en comento, al no ser urbanizables, por lo tanto, no se contabilizará como área municipal excedente a ceder para nuevos y/o futuros sectores. Se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI. De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 26 de agosto del 2021, se observó que, aun no se han realizado trabajos de obras de urbanización; Se observan diversos escurrimientos naturales que atraviesan el predio de poniente a oriente; secciones viales colindantes al norte Club de Golf Valle Alto al sur Parque Natural La Estanzuela, al Este Sierra Alta 10 sector etapa 1, al este carretera Parque Natural La Estanzuela.

VII. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "...Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría;" por lo que esta Secretaría solicitó a la entonces denominada 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 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 de 438,652.217 metros cuadrados, identificado con el



número de expediente catastral 51-016-111; predio colindante al sur del Club de Golf Valle Alto, al sureste del fraccionamiento Sierra Alta 9° Sector y al oeste de la Carr. Parque natural La Estanzuela, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

VIII. Que mediante oficio N° 078/SSOTEP/2022 de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2022-dos mil veintidos, emitido por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: *"...solicita opinión técnica y las medidas de mitigación que resulten del análisis técnico correspondiente, sobre el predio con número de expediente catastral 51-016-111... informando lo siguiente: ...*

Una vez analizada y evaluada toda la documentación allegada; la Secretaría Movilidad y Planeación Urbana con el apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 de marzo de 2013, tomó los siguientes acuerdos:

- 1. Que se realice un análisis del tirante hidráulico, velocidad de escurrimiento y socavación del arroyo El Calabozo a lo largo de los límites con predio con expediente catastral 51-016-111, en condiciones naturales y en condiciones de proyecto, para periodos de retorno de 20,50,100 y 500 años, presentándose los resultados en al menos 5 secciones transversales. Adicionalmente, que se realicen los análisis y las propuestas correspondientes para obtener un impacto pluvial cero y de esta manera evitar afectaciones a la infraestructura y viviendas que se encuentran aguas abajo. Entendiendo por Impacto Pluvial Cero que, ante el cambio en la impermeabilización del suelo provocado por la urbanización, el gasto pico de hidrograma de salida del predio se mantenga sin incremento alguno.**
- 2. Que el promovente elabore un Plan de Mantenimiento para realizar la limpieza periódica de las represas de gaviones ya existentes en el fraccionamiento, y prevenir problemas estructurales por el exceso de azolve, manteniendo y conservando dicha represa de manera satisfactoria hasta la municipalización de las mismas y la entrega a los organismos correspondientes.**
- 3. Que el estudio de estabilidad de Taludes realice un análisis integral de la información generada por el estudio Geológico y de Geofísica, se generen las propuestas con base en esta información y se concluya al respecto.**
- 4. Que se desarrolle un perfil geológico estructural con detalle de rumbos de la estructura y litología.**
- 5. Que el estudio Geológico aclare la existencia o no de manantiales en el predio con expediente catastral 51-016-111.**



Haciendo además las siguientes precisiones:

1. **Se recomienda que en este y en desarrollos futuros se realicen estudios y acciones tendientes a favorecer la recarga de acuíferos, en zonas donde las condiciones de suelo, geológicas y de infraestructura lo permitan.**
2. **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.**
3. **Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera.**
4. **Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.**
5. **Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.**
6. **Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, 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...

Queda prohibido el cierre total o parcial del camino conocido como "Camino a la Estanzuela" así como cualquier construcción dentro del mismo, el cual de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 se indica como vialidad subcolectora en el tramo comprendido de Camino a Valle Alto a la conexión con Av. Sierra Alta.

Que atento a lo dispuesto por los Artículos 177 primer párrafo y 179 segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el promovente presenta Estudio Analisis Geológico y Anexo Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, de Medidas Precautorias emitidos por el C. M.C. con Cédula Profesional N° (de la cual anexa copia), señalando dentro las medidas precautorias, estabilización-mitigación.

IX. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 17,7 último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Dirección de Protección Civil de Monterrey de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, mediante oficio N° **DPCSSPC/483/2022**, de fecha 04-cuatro de julio de 2022-dos mil veintidós, informa lo siguiente: *"...se considera que se deberá estar a lo plasmado y considerado en lo que se desprende de dichas ilustraciones llevadas a cabo por los especialistas de esas materias, por lo que bien podría contiunarse con el aludido proyecto, en estricto apego a los estudios citados... a razón de que el Fraccionamiento a construir, se compone de 438,652.217 metros cuadrados y su segunda etapa de 112,496,096 metros cuadrados, lo que rebasa nuestro ámbito de competencia para que esta Autoridad Municipal pueda emitir un pronunciamiento al respecto, lo anterior (de conformidad a lo señalado en la fracción r) del Artículo 26 de la Ley Estatal de Protección Civil, conjuntamente con lo estipulado en el numeral 51 inciso h), relativo al Reglamento de Protección Civil de Monterrey en vigor), por lo tanto, resulta de suma importancia sea remitido a la Dirección de Protección Civil Estatal..."*

X. Que mediante oficio N° **DPCE-SAP-AR-100-2022**, de fecha 16- dieciséis de marzo de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil de Nuevo León informa lo que sigue: *"...para el **PROYECTO DE FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO, LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO, PROYECTO URBANISTICO Y PROYECTO DE RASANTES**, ubicado en colindancia a Av. Sierra Alta y Camino a la Estanzuela... Expediente Catastral 51-016-111, Monterrey, N. L., y conforme al **"Análisis de Riesgos"** que fuera practicado por el **C. Nancy Berenice González Leal**, Asesor Externo de esta Dependencia de Protección Civil, registrado bajo el número **DPCE-APF-016/2021**; ...se procede a bien emitir las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad, como **"Acción Preventiva"** para la **"Gestión de Riesgos"**, en los términos de la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León vigente, y con*



fundamento en los artículos 33, 34, 35 y demás relativos del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil en vigor:

MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERÁN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

1. Deberá colocar señalización de tipo preventiva, informativa y de seguridad de conformidad con la NOM-003-SEGOB-2011.
2. Deberá de contar con equipo contra incendio ubicado de forma estratégica de conformidad con la NOM-002-STPS-2010.
3. Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras o tapiales, y señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.
4. Los equipos eléctricos en instalaciones provisionales, utilizados durante la obra, deberán cumplir con el Reglamento y las Normas Técnicas para instalaciones eléctricas
5. Se deberá implementar las medidas técnicas necesarias para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán cumplir con lo aquí establecido y con los reglamentos generales de seguridad e higiene en el trabajo y de medidas preventivas de accidentes de trabajo.
6. Durante las diferentes etapas de edificación de la obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado.
7. Los aparatos y equipos que se utilicen en la edificación, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de extinción adecuado.
8. Los aparatos y equipos que se utilicen en la edificación, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.
9. En las zonas de maniobras con alto riego y equipo peligroso, deberá restringirse el acceso. Sólo personal autorizado podrá hacer uso del área.
10. Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante señalamiento adecuado y barreras o tapiales.
11. Así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven del desarrollo y ejecución del proyecto a realizar.
12. Deberá adicionalmente a las medidas establecidas en textos anteriores, implementar todas y cada una de las medidas adicionales establecidas por el Asesor actuante en su análisis de riesgos correspondiente; así como todas aquellas obras o acciones contempladas en los estudios técnicos científicos elaborados y establecidos para el proyecto, así como implementar cada una de las



*medidas preventivas y de seguridad establecidas en las **NORMAS, LEYES, REGLAMENTOS** y demás disposiciones legales vigentes acorde al caso concreto.*

Las anteriores Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad a implementar durante la Etapa de Construcción, quedaran sujetas a la más estricta obligación de cumplimiento por parte de los particulares, propietarios, gerentes o representantes legales de los inmuebles o establecimientos bajo su costo y responsabilidad.

Adicionalmente y como Acción Preventiva para el acuerdo desarrollo del Proyecto, se le notifica que será obligación de la parte interesada contar con lo siguiente:

COMPLEMENTOS OBLIGATORIOS QUE INTEGRAN LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD

1. *Deberá contar con Estudio Geológico del inmueble, acompañado copia de la cédula profesional; así como la debida responsiva del estudio realizado.*
2. *Deberá contar con Estudio Hidrológico del inmueble acompañado copia de la cédula profesional; así como la debida responsiva del estudio realizado.*
3. *Deberá contar con Estudio de Mecánica de suelos del inmueble acompañado de la cedula profesional, así como la debida responsiva del estudio realizado.*
4. *Deberá contar con Estudio Estructural del inmueble acompañado de la cédula profesional; así como la debida responsiva del estudio realizado.*
5. ***Los estudios mencionados en los puntos que anteceden y los mismos que deriven de éstos y del proyecto para su desarrollo arquitectónico, así como de ingeniería de obra civil o construcción como tal; deberán ser analizados y autorizados por la Secretaria de Desarrollo Urbano del Municipio respectivo, bajo su más estricta responsabilidad; así como también, deberá contar con las anuencias que se requieran en otras instancias gubernamentales para su aprobación en cuanto a la instalación de dicho proyecto.***
6. *Deberá contar con Carta Responsiva del Director Técnico de la Obra, acompañando copia de la Cédula Profesional.*
7. *Deberá contar con Planos Generales de Seguridad del inmueble.*
8. *Deberá contar con el Programa de Planeación y Supervisión de la obra y medidas preventivas para garantizar la seguridad de colindancias y vía pública y daños a terceros.*
9. *Deberá contar con el Programa de Obra de Trabajo de la Construcción, mismo que deberá ser validado por la Secretaría de Desarrollo Urbano correspondiente.*
10. *Antes del Inicio de Operaciones del proyecto ejecutado, deberá implementar las medidas de prevención de riesgos y de seguridad requeridas en materia de Protección Civil tales como: Rutas de Evacuación, Señalización Preventiva, Prohibitiva y de Seguridad, Extintores, Salidas Normales y/o Salidas de Emergencia, Sistema Contra Incendio y Escaleras de emergencia en su caso, Luces*



de Emergencia, contar con Unidad de Respuesta Inmediata y Plan de Contingencias, debidamente registrados ante la autoridad competente de Protección Civil, Botiquín de Primeros Auxilios, Directorio de Servicios de Emergencia, Instalaciones Eléctricas en Buen Estado, conforme a Legislación Federal o Estatal vigentes, en la inteligencia que en lo correspondiente a lo establecido por la NOM-002-STPS-2010, su verificación de cumplimiento corresponde a la Secretaría del Trabajo competente.

- 11. Así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado...

XI. Por lo anterior, se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es FACTIBLE desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los LINEAMIENTOS generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación. Así mismo, solicita las autorizaciones del Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará SIERRA ALTA 10° SECTOR, 2da., 3era. y 4ta. ETAPA y del Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará SIERRA ALTA 10° SECTOR, 2da. ETAPA; relativo a la superficie solicitada de 377,907.263 metros cuadrados, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 438,652.217 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-016-111; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Table with 3 columns: Description of area, Area in square meters, and Unit (metros cuadrados). Rows include: Área total Etapas 2, 3 y 4 (51-016-111); Área No Urbanizable (delimitación federal CONAGUA); Área No Urbanizable (parque Cumbres); Área No Urbanizable (Pend. Mayor de 45%); Área No Urbanizable (Corredor Biológico); Área Neta a Desarrollar; Área Vialidad Pública; Área Equipamiento (Tanques S.A.D.M.); Área Municipal Total Proyecto; Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Drenaje Pluvial; Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Pluvial (Habilitado para Uso Peatonal); Área Transformadores C.F.E.:



6 1552

Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	204,688.351	metros cuadrados
Número de Lotes Unifamiliares:	344	
Número de Viviendas Unifamiliares:	344	

Cuadro de áreas por etapas

Concepto	Etapa 2 Sup. M2	Etapa 3 Sup. M2	Etapa 4 Sup. M2	Total Sup. M2
Área total Etapas 2, 3 y 4 (51-016-111):	109,781.499	169,162.178	159,708.540	438,652.217
Área No Urbanizable (delimitación federal CONAGUA):	0	1,907.985	5,464.511	7,372.496
Área No Urbanizable (parque Cumbres):	0	2,195.283	5,974.200	8,169.483
Área No Urbanizable (Pend. Mayor de 45%):	0	35,343.605	0	35,343.605
Área No Urbanizable (Corredor Biológico):	0	5,254.338	4,605.032	9,859.370
Área Neta a Desarrollar:	109,781.499	124,460.967	143,664.797	377,907.263
Área Vialidad Pública:	23,766.521	19,061.694	33,912.019	76,740.234
Área Equipamiento (Tanques S.A.D.M.):	0	5,619.245	0	5,619.245
Área Municipal Total Proyecto:	19,076.041	28,382.634	18,631.063	66,089.738
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Drenaje Pluvial:	4,686.498	5,604.576	5,513.031	15,804.105
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Pluvial (Habilitado para Uso Peatonal):	3,584.730	4,790.747	511.585	8,887.062
Área Transformadores C.F.E.:	12.723	38.936	26.869	78.528
Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	58,654.986	60,963.135	85,070.230	204,688.351
Número de Lotes Unifamiliares:	93	101	150	344
Número de Viviendas Unifamiliares:	93	101	150	344

XII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3170000028010, de fecha 19-diecinueve de septiembre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de \$31,993.15 (TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 15/100 M.N.); siendo la cantidad de \$15,828.19 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 19/100 M.N.) por concepto de pago de Factibilidad y Lineamientos; más la cantidad de \$15,828.19 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 19/100 M.N.) por el concepto de pago del Proyecto Urbanístico; más la cantidad de \$336.77 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 77/100 M.N.) por el concepto de pago del Plano de Rasantes; conceptos de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, correspondientes a lo establecido en el



Artículo 52-bis fracciones V incisos a) y b) y VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

XIII. Que revisados los antecedentes de aprobación del predio objeto del fraccionamiento, realizado el estudio y análisis del expediente, considerando los dictámenes urbanísticos y demás elementos que obran en el mismo, además que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre Zonificación, Lotificación, Densidad, Lineamientos, Vialidad, Servicios Públicos, Drenaje Pluvial, Áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstos en la Ley en la materia, resulta procedente la solicitud de **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico** para el fraccionamiento que se denominará **Sierra Alta 10° Sector Etapas 2da, 3era y 4ta Etapa y del Plano de Rasantes de la 2da Etapa.**

Por lo anteriormente expuesto y fundamentado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: Se informa a la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**; que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10° SECTOR, 2da., 3era., y 4ta. ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **377,907.263 metros cuadrados**, la cual se deriva de una superficie de mayor extensión de 438,652.217 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-111**; toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y cumple con la Densidad Bruta permitida como lo establece el artículo 286, fracción I, inciso b, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, lo cual se indica en el numeral 5 dentro del concepto de densidad, en el Resolutivo TERCERO del presente acuerdo; bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo TERCERO del presente acuerdo, los cuales se respetan y cumplen en el Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI, 257, fracción IV y 265, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 **SIERRA ALTA 10° SECTOR, 2da., 3era., y 4ta. ETAPA y el Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10° SECTOR, 2da. ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **377,907.263 metros cuadrados**, la cual se deriva de una superficie de mayor extensión de



438,652.217 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-111**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Área total Etapas 2, 3 y 4 (51-016-111):	438,652.217	metros cuadrados
Área No Urbanizable (delimitación federal CONAGUA):	7,372.496	metros cuadrados
Área No Urbanizable (parque Cumbres):	8,169.483	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Pend. Mayor de 45%):	35,343.605	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Corredor Biológico):	9,859.370	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	377,907.263	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	76,740.234	metros cuadrados
Área Equipamiento (Tanques S.A.D.M.):	5,619.245	metros cuadrados
Área Municipal Total Proyecto:	66,089.738	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Drenaje Pluvial:	15,804.105	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Pluvial (Habilitado para Uso Peatonal):	8,887.062	metros cuadrados
Área Transformadores C.F.E.:	78.528	metros cuadrados
Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	204,688.351	metros cuadrados
Número de Lotes Unifamiliares:	344	
Número de Viviendas Unifamiliares:	344	

Cuadro de áreas por etapas

Concepto	Etapa 2 Sup. M2	Etapa 3 Sup. M2	Etapa 4 Sup. M2	Total Sup. M2
Área total Etapas 2, 3 y 4 (51-016-111):	109,781.499	169,162.178	159,708.540	438,652.217
Área No Urbanizable (delimitación federal CONAGUA):	0	1,907.985	5,464.511	7,372.496
Área No Urbanizable (parque Cumbres):	0	2,195.283	5,974.200	8,169.483
Área No Urbanizable (Pend. Mayor de 45%):	0	35,343.605	0	35,343.605
Área No Urbanizable (Corredor Biológico):	0	5,254.338	4,605.032	9,859.370
Área Neta a Desarrollar:	109,781.499	124,460.967	143,664.797	377,907.263
Área Vialidad Pública:	23,766.521	19,061.694	33,912.019	76,740.234
Área Equipamiento (Tanques S.A.D.M.):	0	5,619.245	0	5,619.245
Área Municipal Total Proyecto:	19,076.041	28,382.634	18,631.063	66,089.738
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Drenaje Pluvial:	4,686.498	5,604.576	5,513.031	15,804.105
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Pluvial (Habilitado para Uso Peatonal):	3,584.730	4,790.747	511.585	8,887.062
Área Transformadores C.F.E.:	12.723	38.936	26.869	78.528



Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	58,654.986	60,963.135	85,070.230	204,688.351
Número de Lotes Unifamiliares:	93	101	150	344
Número de Viviendas Unifamiliares:	93	101	150	344

Predio colindante a la Avenida Sierra Alta y Camino a la Estanzuela, al oriente del fraccionamiento Sierra Alta 10° Sector Etapa 1, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

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

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano 16 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 139, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I al VIII, 144, fracciones I al XII, 145, fracciones I a XIII, y 146, fracciones I a VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie solicitada será de **377,907.263 metros cuadrados**, la cual se deriva de una superficie de mayor extensión de 438,652.217 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-111**.

2. ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA: Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio **Nº DPTDU/V/126/2022**, de fecha 20-veinte de junio del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

ETAPA: FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO Y 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 la Av. Sierra Alta, deberá respetar un ancho mínimo de 22.00 metros, de paramento a paramento.
- Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).



3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere (ver anexo No. 1).
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como se establece en el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el artículo 198 de la misma Ley (ver anexo No. 2).
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones, de la cual se anexa copia al presente dictamen.
8. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

1. El artículo 169 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dice lo siguiente.
"Vías locales residenciales: tendrán un derecho de vía de 13.00 metros con aceras de 2.50 metros a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, al lado de cada acera, podrán ser de un sentido o doble sentido con carril de circulación intermitente. No podrán tener una longitud mayor de 200.00 metros con una tolerancia del 10.0% entre calles transversales. Podrán intersectar transversalmente con una vía vehicular, peatonal o andador a través de un parque. Las Vías locales residenciales cerradas deberán ser de doble sentido y tendrán un retorno mínimo de 23.00 metros de diámetro de paramento a paramento y tendrán una longitud máxima de 200.00 metros con una tolerancia del 10.0%"



El proyecto presenta calles cerradas que a lo largo de las mismas contempla franjas con la siguiente leyenda "Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., Drenaje Pluvial y Peatonal", cumpliendo técnicamente con lo señalado en el párrafo anterior.

Deberá coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.

2. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
3. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos. Respecto a este punto, será obligación del desarrollador habilitar con pavimento el tramo empedrado del Camino al Parque Natural La Estanzuela, desde el Fracc. Ébanos hasta su acceso.
4. Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo 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.
5. El Estudio de Movilidad, con su propuesta de señalamientos fue presentado a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

ETAPA: PROYECTO DE RASANTES
(SOLAMENTE PARA LA ETAPA 2)

1. Una vez revisado el proyecto, se observa que ya cumple con lo indicado en la etapa de Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente:

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



3. **DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:** Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RIOS, REDES VIALES, ETC.).

4. **SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:**

El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I, 213 fracción IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados 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.

En el presente caso requiere un área municipal total de 34,797.020 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 204,688.351 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida por 34,797.020 metros cuadrados) por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (344 viviendas, siendo un área municipal requerida de 7,568.00 metros cuadrados); **cede una superficie total 66,089.738 metros cuadrados.** Cabe señalar que las áreas municipales identificadas con los números 07,10, 12, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 con superficie total de 29,834.183 metros cuadrados serán zonas de preservación natural, esto es que, la vegetación nativa conservara su estado natural, por lo que no son consideradas aprovechables en términos del artículo 211 de la Ley en comento, al no ser urbanizables, por lo tanto, no se contabilizará como área municipal excedente a ceder para nuevos y/o futuros sectores. Se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

En cuanto a la ZONIFICACIÓN.- Que, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, la superficie neta a desarrollar de 377,907.263 metros cuadrados 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 tanto que las áreas no urbanizables se



desglosan de la siguiente manera: la superficie de 35,343.605 metros cuadrados del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Área No Urbanizable por Pendientes Mayores al 45%, la superficie de 8,169.483 metros cuadrados del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Parque Nacional Cumbres y la porción colindante al Camino a la Estanzuela, es de una superficie total de 17,231.866 metros cuadrados se considera Corredor Biológico (CB), (Arroyo El Calabozo); conformado de la siguiente manera:

A. Área de la demarcación federal (C.N.A.). - Esta franja es la rivera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según lo señaló CONAGUA- Comisión Nacional del Agua, mediante oficios N° B00.811.08.02-380(18), N° B00.811.08.02-381(18), ambos de fecha 27-veintisiete de agosto de 2018-dos mil dieciocho y ° B00.811.-630(21) de fecha 20-veinte de agosto de 2021-dos mil veintiuno, con superficie de 7,372.496 metros cuadrados.

B. Área de preservación ecológica. - Posterior al área de demarcación federal, se deberá delimitar una franja de terreno, que comprenderá a la superficie con vegetación riparia, la cual queda indicada en los planos presentados como, "área no urbanizable (corredor biológico) 01, 02 y 03 (preservación ecológica) prohibido construcción", con superficie total de 9,859.37 metros cuadrados; según estudio de impacto ambiental específico aportado por el propio promovente (Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Específica, respecto al corredor biológico del proyecto desarrollo habitacional Sierra Alta Décimo Sector Etapa 3 y 4 elaborado por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S. C., de fecha de septiembre de 2022-dos mil veintidós, fungiendo como responsable técnico de la elaboración del estudio, el Dr. [redacted] colaboradores: Mtr. [redacted]

Así mismo, deberá respetar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad al Ordenamiento Urbano, Corredores Biológicos dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025:

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



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

En cuanto a la DENSIDAD, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de 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 no serán susceptibles de aprovechamiento, ni construcción alguna; y considerando el plano que bajo protesta de decir verdad contiene la situación topográfica del predio y la referencia de la zonificación por pendientes firmado por el perito responsable el Arq. _____, con Cédula Profesional N° _____, que la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V., por conducto de sus apoderados legales los C.C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Luis Bernabé Cavazos, presentan en esta Secretaría; el cual arroja que la superficie del predio de 81522.29 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15.00% resultan 122.3 viviendas; la superficie del predio de 242,384.030 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 15.01 al 30.00% resultan 193.9 viviendas; la superficie del predio de 71,232.809 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 30.01 al 45.00% resultan 28.5 viviendas; la superficie de 35,343.605 metros cuadrados cuenta con pendientes mayores al 45% por tanto no se considera urbanizable y la superficie de 8,169.483 metros cuadrados se encuentra dentro del parque nacional cumbres por lo que no se considera urbanizable, resultando entonces un máximo permitido de 344.70 viviendas y el proyecto presenta 344 viviendas, por lo que el proyecto urbanístico cumple con la densidad señalada en los lineamientos; agotándose así la densidad permitida en el predio, es decir que la infraestructura requerida para estas etapas no permiten el suministro de los lotes adicionales a los aquí autorizados.

6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:



De conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;

7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

- De conformidad con el oficio N° 2969/21-DGDV-SEDUSO, de fecha 20 de junio del 2022-dos mil veintidós emitido por la Dirección de Eficiencia Energetica de la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría:

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

1. Cumplir con lo dispuesto en los artículos 213 fracción X y 215 Fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:
 - a. La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b. La plantación de 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área de parques que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros 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 General para un Desarrollo Verde para proceder a su valoración.

- d. Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- e. Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección General para un Desarrollo Verde previa instalación de dicho sistema de riego.
- f. La plantación de 01-un árbol nativo de la región, por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.
- g. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

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

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y



- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

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

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

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

9. DRENAJE PLUVIAL: De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio N° COPD/H062/2022, de fecha 27-veintisiete de junio del 2022-dos mil veintidós, se otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico hidrológico, en base al plano presentado del proyecto Urbanístico, al acuerdo correspondiente a la etapa de factibilidad de urbanización, así como a los Estudios de Hidrológicos-Hidráulicos y anexos presentados, se informa lo siguiente:

1. Opinión Técnica emitida por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana mediante el Oficio No. 078/SSOTEP/2022 con fecha de 31 de Mayo de 2022, donde menciona lo siguiente:
"De acuerdo con el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el periódico oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 22 de Marzo de 2013, se encontró que el predio tiene Riesgo Geológico Alto en el 25% del área del predio, Riesgo Geológico Muy Alto en el 3% del área del predio; el predio es colindante a dos Zonas de Guarda En Corrientes Menores sin embargo, No presenta Riesgo Hidrometeorológico".



Así mismo, en el apartado de Acuerdos y Recomendaciones al Tercer punto del Orden del día, se manifiesta lo siguiente:

- Que se realice un análisis del tirante hidráulico, velocidad de escurrimiento y socavación del Arroyo "El Calabozo" a lo largo de los límites con predio con expediente catastral: 51-016-111, en condiciones naturales y en condiciones de proyecto, para periodos de retorno de 20, 50, 100 y 500 años, presentándose los resultados en al menos 5 secciones transversales.
- Adicionalmente, que se realicen los análisis y las propuestas correspondientes para obtener un impacto pluvial cero y de esta manera evitar afectaciones a la infraestructura y viviendas que se encuentran aguas abajo. Entendiendo por impacto Pluvial Cero que ante el cambio en la impermeabilización del suelo provocado por la urbanización, el gasto pico del hidrograma de salida del predio se mantenga sin incremento alguno.
- Que el promovente elabore un Plan de Mantenimiento para realizar la limpieza periódica de las represas de gaviones ya existentes en el fraccionamiento, y prevenir problemas estructurales por el exceso de azolve, manteniendo y conservando dicha represa de manera satisfactoria hasta la municipalización de las mismas y la entrega a los organismos correspondientes.
- Que el Estudio de Estabilidad de Taludes realice un análisis integral de la información generada del Estudio Geológico y de Geofísica, se generen las propuestas con base en esta información y se concluya al respecto.
- Que se desarrolle un perfil geológico estructural con detalle de rumbos de la estructura y litología.
- Que el estudio geológico aclare la existencia o no de manantiales en el predio con expediente catastral 51-016-111.

Tomando en cuenta la opinión técnica emitida por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 31 de Mayo de 2022 mediante el oficio 078/SSOTEP/2022, debido a que no contaba con la información antes mencionada en el apartado de antecedentes y habiéndose presentado ante esta dirección: el Estudio Hidrológico-Hidráulico firmado por el Ing. [Redacted] con Número de Cédula [Redacted] con fecha de Junio de 2022, anexando los faltantes solicitados; esta Dirección considera que ya cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico y además presenta Carta Responsiva con oficio de fecha Junio del 2022 en el cual el ingeniero manifiesta que: "se concluye que los escurrimientos pluviales generados en este proyecto no implican un riesgo hidrológico hasta el punto de análisis considerados, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el presente estudio".

La opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la etapa del proyecto solicitada, con una resolución Factible, debiendo cumplir con lo siguiente:



Oficio: 19756/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo No. F-054/2021
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en la opinión técnica emitida por esta dirección mediante No. de Oficio: DPTDU/H146/2021, de fecha 06 de Septiembre de 2021 que no hayan sido efectuadas.
 - Deberá realizar las obras con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que se ha presentado a esta institución, a fin de hacer el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.
 - Deberá construir servidumbres legales de desague dentro del predio y más allá de los límites del predio en estudio, por ser una circunstancia que deberá solventarse entre particulares en concurrencia a los lineamientos urbanísticos señalados en su caso por la autoridad municipal de esta materia pluvial atendiendo lo señalado en los estudios realizados.
 - 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.

- Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 31 de Mayo de 2022 mediante el oficio 078/SSOTEP/2022, en donde se menciona lo siguiente:
 - Se recomienda que en este y en desarrollos futuros se realicen estudios y acciones tendientes a favorecer la recarga de acuíferos, en zonas donde las condiciones de suelo, geológicas y de infraestructura lo permitan.
 - 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.
 - En la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el periódico oficial el 5 de Junio de 2020, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera.
 - Será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del código penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de



conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto.

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

- Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, o harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, 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.
- En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- 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.
- 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
- 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



Oficio: 19756/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo No. F-054/2021
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

- Deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.
- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 153 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- 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 señala la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.**

10. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio N° COPD/G048/2022, de fecha 28-veintiocho de junio del 2022-dos mil veintidós; otorga el Visto Bueno, geológico, en base al plano presentado del proyecto Urbanístico, así como a los Estudios y anexos presentados, se informan las siguientes obligaciones y lineamientos al presente proyecto:

- 1.- De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio presenta zonas de riesgo geológico Medio, Alto y Muy Alto.



2.- Opinión Técnica emitida por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana. mediante el Oficio No. 078/SSOTEP/2022 con fecha de 31 de Mayo de 2022, donde se menciona lo siguiente:
"De acuerdo con el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el periódico oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 22 de Marzo de 2013, se encontró que el predio tiene Riesgo Geológico Alto en el 25% del área del predio, Riesgo Geológico Muy Alto en el 3% del área del predio; el predio es colindante a dos Zonas de Guarda En Corrientes Menores sin embargo, No presenta Riego Hidrometeorológico".
Así mismo, en el apartado de Acuerdos y Recomendaciones al Tercer punto del Orden del día, se manifiesta lo siguiente:

- Que se realice un análisis del tirante hidráulico, velocidad de escurrimiento y socavación del Arroyo "El Calabozo" a lo largo de los límites con predio con expediente catastral: 51-016-111, en condiciones naturales y en condiciones de proyecto, para periodos de retorno de 20, 50, 100 y 500 años, presentándose los resultados en al menos 5 secciones transversales.
- Adicionalmente, que se realicen los análisis y las propuestas correspondientes para obtener un impacto pluvial cero y de esta manera evitar afectaciones a la infraestructura y viviendas que se encuentran aguas abajo. Entendiendo por impacto Pluvial Cero que ante el cambio en la impermeabilización del suelo provocado por la urbanización, el gasto pico del hidrograma de salida del predio se mantenga sin incremento alguno.
- Que el promovente elabore un Plan de Mantenimiento para realizar la limpieza periódica de las represas de gaviones ya existentes en el fraccionamiento, y prevenir problemas estructurales por el exceso de azolve, manteniendo y conservando dicha represa de manera satisfactoria hasta la municipalización de las mismas y la entrega a los organismos correspondientes.
- Que el Estudio de Estabilidad de Taludes realice un análisis integral de la información generada del Estudio Geológico y de Geofísica, se generen las propuestas con base en esta información y se concluya al respecto.
- Que se desarrolle un perfil geológico estructural con detalle de rumbos de la estructura y litología.
- Que el estudio geológico aclare la existencia o no de manantiales en el predio con expediente catastral 51-016-111.

Tomando en cuenta la opinión técnica emitida por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 31 de Mayo de 2022 mediante el oficio 078/SSOTEP/2022, debido a que no contaba con la información antes mencionada en el apartado de antecedentes y habiéndose presentado ante esta dirección: Estudio de Análisis Geológico, Estudio Geofísico y Revisión del Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León firmados por el M.C. con Número de Cédula



con fecha de Noviembre de 2020; Estudio Geológico firmado por el Ing. [redacted]
on Número de Cédula [redacted] con fecha de 15 de Junio de 2022, Estudio de Riesgo de
Manantiales firmado por el Ing. [redacted] on Número de Cédula [redacted] y el
Análisis de Estabilidad de Cortes firmado por el Dr. [redacted] on Número de
Cédula [redacted] anexando los faltantes solicitados; esta Dirección considera que los estudios
presentados ya cuentan con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento
de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido de los
Estudios.

En ese sentido y tomando en cuenta las opiniones emitidas anteriormente en esta Dirección y la
Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de
Movilidad y Planeación Urbana y habiéndose presentado el Estudio Geológico, Estudio de Riesgo
de Manantiales y Análisis de Estabilidad de Taludes con los faltantes solicitados, firmados por los
asesores geotécnicos responsables, esta Dirección considera que cuentan con el contenido
mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del
Municipio de Monterrey.

Con respecto a los Estudios presentados a esta dirección se tiene lo siguiente:

- De acuerdo al Estudio Geológico, la estratigrafía del sitio está formada por capas de lutitas y limolitas algo margosas, muy fracturadas desde los primeros 6.0m. en donde el índice de calidad de la roca es de 0 o sea de rocas muy fracturadas en donde predomina la lutita con algunas pequeñas capas de marga y limolitas y fracturas rellenas de calcita decolorada por el intemperismo. Bajo esta tenemos desde 6.0m. El macizo rocoso presenta tres elementos estructurales identificados en la zona de estudio, Estratificación(es): N 40° W/30° NE, Foliación (Fo): N 65° W/81°, Fractura (D1): N37°E/79°NW Fractura (D2): N55°E/70° NW, Fractura (D3): N 35° E/80° NW.
- Se concluye que los taludes generados en el macizo rocoso correspondiente con el terreno son bloques inestables hasta poco estables, por lo que se justifica la propuesta de tratamiento a estos taludes identificados como los de mayor altura, se propone un ángulo de corte de talud con respecto a la horizontal de 80°, utilizar malla triple torsión tensadas sujetas a anclas en el hombro del talud y recubiertas por un mortero de 7 cm., de espesor o por vegetación inducida que permita crecimientos de raíces.
- Se realizaron 9 tomografías geoelectricas y se detectó un material geológico bien definido correspondiente con rocas de la Formación Méndez implicadas en la naturaleza propia del terreno y a sus materiales geológicos. Se detectaron suelos de relleno compuestos por guijarros y boleos con arcillas de coloraciones y tonalidades tales como café rojizo, verdosa y café verdoso; donde dichos materiales se encuentran mezclados con fragmentos de lutita y vetas de arcillas. Así mismo se encontró un estrato de lutita verdosa fracturada y con intercalaciones de arcilla rojiza. Se detectó el nivel freático a 12 y 18 m. en las zonas de los valles.



- Para el Estudio de Estabilidad de Taludes se utilizó el programa Limit State en el cual se define la geometría y las características de los materiales que conforman la masa de suelo. Se propone taludes de 60 grados de inclinación para taludes no mayores de 3.00m. Los cortes menores de 5.00m. deberán protegerse con malla triple torsión, sin necesidad de mayor recubrimiento contra intemperismo o erosión. Para alturas de más de 5.00m. de altura, hasta la máxima profundidad modelada (13m.), se puede considerar la instalación de concreto lanzado y drenes de 3.00m. de longitud, con una pendiente no mayor de 60°. Se obtuvieron factores de seguridad de hasta 2.9. Se considera que no existe riesgo geológico.
- Con base al Estudio de Estudio de Riesgo de Manantiales, se determinó que las condiciones hidrogeológicas actuales son favorables debido a que no se encontró ningún manantial activo que eleve la presión en el macizo rocoso o que esté lubricando planos susceptibles a deslizamiento, pero se deberá de tener atención en periodos de lluvia extraordinaria, ya que esto podría provocar el reblandecimiento de alguna zona y el colapso de este.

Por lo anterior, me permito emitir la Opinión Técnica en materia de Geología correspondiente a la etapa del proyecto solicitada, con una resolución Factible, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en la opinión técnica emitida por esta dirección mediante No. de Oficio: DPTDU/G130/2021, de fecha 28 de septiembre de 2021 que no hayan sido efectuadas.
- Deberá de tomar en cuenta las recomendaciones realizadas en los estudios Geológico, Geofísico, Estudio de Riesgo de Manantiales, Análisis de Estabilidad de Cortes mencionados anteriormente.
- Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 31 de Mayo de 2022 mediante el oficio 078/SSOTEP/2022, en donde se menciona lo siguiente:
 - Se recomienda que en este y en desarrollos futuros se realicen estudios y acciones tendientes a favorecer la recarga de acuíferos, en zonas donde las condiciones de suelo, geológicas y de infraestructura lo permitan.
 - 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.
 - Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el periódico oficial el 5 de Junio de 2020, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con



la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera.

- Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del código penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, o harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, 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.
- Queda bajo responsabilidad del propietario y los asesores en materia geológica y geotécnica los procedimientos constructivos de urbanización.
- **Para la etapa de proyecto ejecutivo, se deberá presentar el Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos Flexible. Así mismo, se deberá presentar un procedimiento de relleno detallado, debido a que se contemplan rellenos mayores a 3.00m. de altura.**
- 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 conformidad con el oficio N° 2969/21-DGDV-SEDUSO, de fecha 20 de junio del 2022-dos mil veintidós emitido por la Dirección de Eficiencia Energetica de esta Secretaría:



Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.
 2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 264 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que solicita los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León (original y copia).
- De conformidad con el oficio N° 2970/21-DGDV-SEDUSO, de fecha 20 de junio del 2022-dos mil veintidós, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados 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 condicionantes:
 - 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 General para un Desarrollo Verde.
 - 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.



Oficio: 19756/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo No. F-054/2021
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

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

12. ASPECTOS ECOLÓGICOS:

- a) **Lineamientos Ecológicos:** Para el **Proyecto de Rasantes de la 2da Etapa**, relativa a la superficie de **109,781.499 metros cuadrados**, bajo el oficio N° 2971/21-DGDV-SEDUSO, de fecha 20 de junio del 2022-dos mil veintidós, considerando que, la superficie por afectar para el proyecto de **ÁREA VIAL** es de 23,766.522 metros cuadrados y para los derechos de paso 8,271.228 metros cuadrados, y que las condiciones actuales corresponden a un predio de topografía irregular pendiente descendente, el cual presenta afectación en cubierta vegetal debido a obras de urbanización anteriores, observando especies de matorral, pasto y arbustos con un dosel medio, presentando copas medias, condición fitosanitaria buena y copas altas, observando 899-ochocientos noventa y nueve especies como anacahuita, gavia, chapote, tenaza, hierba del potro, oreja de ratón, encino, granjeno y huizache con diámetros de 7 a 15 centímetros, observando un área con vegetación rarápía (sabinos y álamos), la cual queda fuera de aprobación, dicho arbolado se ubica aleatoriamente en predio, dicha cubierta vegetal se verá afectada por las obras de desmonte, la zona se encuentra parcialmente urbanizada.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, percibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o



Desmante y/o Tala ó Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmante solamente para el ÁREA VIAL y Derechos de paso del proyecto con una superficie total de 32,037.75 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar los arboles mayores a 2-dos pulgadas de diámetro, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.
3. **Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 899-ochocientos noventa y nueve especies como anacahuita, gavia, chapote, tenaza, hierba del potro, oreja de ratón, encino, granjeno y huizache, la cantidad de 3,586-tres mil quinientos ochenta y seis árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Hierba del Potro, Ébano, Anacua, Palo Blanco y Anacahuita. Deberán ser de 03-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.**
4. **Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.**
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalle deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.



10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
13. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
14. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
15. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

El promovente adjuntó copia de la factura Tipo de comprobante I-ingreso número FCR 16552, de fecha 27-veintisiete de junio de 2022-dos mil veintidos, expedida por COINHOMEX, S.A. DE C.V., por la cantidad de 3,586-tres mil quinientos ochenta y seis arboles nativos de 3", a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 19217/SEDUSO/2022, mediante el cual se le informó la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo lo indicado en el oficio 2971/21-DGDV-SEDUSO, así mismo se anexa copia del recibo oficial N° 3170000027326, de fecha 11-once de julio de 2022-dos mil veintidos por la cantidad de \$345,044.92 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS 92/100 M.N.).

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 214 fracción III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 257 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- c) De acuerdo al oficio No. 078/SSOTEP/2022 DE fecha 31-treinta y uno de mayo del presente año, emitido por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de la Secretaria de Movilidad deberá presentar lo siguiente:
 - Análisis del tirante hidráulico, velocidad de escurrimiento y socavación del arroyo El Calabozo a lo largo de los límites con predio con expediente catastral 51-016-111, en



condiciones naturales y en condiciones de proyecto, para periodos de retorno de 20,50,100 y 500 años, presentándose los resultados en al menos 5 secciones transversales.

Adicionalmente, que se realicen los análisis y las propuestas correspondientes para obtener un impacto pluvial cero y de esta manera evitar afectaciones a la infraestructura y viviendas que se encuentran aguas abajo. Entendiendo por Impacto Pluvial Cero que, ante el cambio en la impermeabilización del suelo provocado por la urbanización, el gasto pico de hidrograma de salida del predio se mantenga sin incremento alguno.

- Elaborar un Plan de Mantenimiento para realizar la limpieza periódica de las represas de gaviones ya existentes en el fraccionamiento, y prevenir problemas estructurales por el exceso de azolve, manteniendo y conservando dicha represa de manera satisfactoria hasta la municipalización de las mismas y la entrega a los organismos correspondientes.
- Que el estudio de estabilidad de Taludes realice un análisis integral de la información generada por el estudio Geológico y de Geofísica, se generen las propuestas con base en esta información y se concluya al respecto.
- Perfil geológico estructural con detalle de rumbos de la estructura y litología.
- Que el estudio Geológico aclare la existencia o no de manantiales en el predio con expediente catastral 51-016-111.

17. 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.



18. SEÑALAMIENTO VIAL: En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.

19. 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: No podrán ser aprovechables ni incorporar a los lotes habitacionales las áreas municipales que preservan la vegetación nativa en estado natural siguientes: **área municipal 10** colindante a los lotes 52 y 53; **área municipal 18** colindante a los lotes 39 y 41; **área municipal 20** colindante a los lotes 1 y 49; **área municipal 22** colindante a los lotes 1 y 21; **área municipal 12** colindante a los lotes 4 y 6; **área municipal 19** colindante al lote 15; y el **área municipal 14** colindante al lote 16.

QUINTO: No podrán ser aprovechables ni incorporar a los lotes habitacionales los derechos de paso de servicios de agua y drenaje y drenaje pluvial, así como los utilizados para uso peatonal siguientes: **DP SADM Y PLUVIAL 01** colindante a los lotes 19 y 21; **DP SADM Y PLUVIAL 02** colindante a los lotes 14 y 15; **DP SADM Y PLUVIAL 03** colindante a los lotes 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 y 50; **DP SADM Y PLUVIAL 04** colindante a los lotes 9 y 10; **DP SADM Y PLUVIAL 05** colindante a los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 y 13; **DP SADM Y PLUVIAL 06** colindante a los lotes 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, y 17; **DP SADM Y PLUVIAL 07** colindante a los lotes 1, 2, 3, 4, 19, 20, y 21; **DP SADM Y PLUVIAL 08** colindante a los lotes 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 y 59; **DP SADM Y PLUVIAL 09** colindante a los lotes 4 y 6; **DP SADM Y PLUVIAL 10** colindante a los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20; **DP SADM Y PLUVIAL 11** colindante a los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14; **DP SADM Y PLUVIAL 12** colindante a los lotes 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15; **DP SADM Y PLUVIAL 13** colindante a los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 y 13; **DP SADM Y PLUVIAL 14** colindante a los lotes 15 y 16; **DP SADM Y PLUVIAL 15** colindante a los lotes 1 y 13; **DP SADM Y PLUVIAL 16** colindante a los lotes 32 y 34; **DP SADM Y PLUVIAL 17** colindante al lote 5; **DP SADM Y PLUVIAL 18**



colindante a los lotes 6, 7 y 8; **DP SADM Y PLUVIAL 19** colindante a los lotes 4 y 5; **DP SADM, PLUVIAL Y PEATONAL 01** colindante a los lotes 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 59; ; **DP SADM, PLUVIAL Y PEATONAL 02** colindante a los lotes 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36 y 59; **DP SADM, PLUVIAL Y PEATONAL 03** colindante a los lotes 20 y 22; **DP SADM, PLUVIAL Y PEATONAL 04** colindante a los lotes 29 y 31; y **DP SADM, PLUVIAL Y PEATONAL 05** colindante a los lotes 18 y 19.

SÉPTIMO: Debera considerar al momento de solicitar la Licencia de construcción en los lotes con pendientes del 0% al 15% y con pendiente del 15.01% al 45 % los estudios de estabilidad de taludes o cálculos de muros de contención que sean necesarios presentar ante esta autoridad para su analisis, asi mismo en los lotes 1,2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 colindantes al corredor biológico 01, los lotes 14, 15 y 16 colindantes al corredor biológico 02 y el lote 34 del presente proyecto en su momento deberán presentar Estudios de mitigación de riesgos hidrológicos y/o Geológicos por su cercanía al arroyo El Calabozo

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

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

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

DECIMO PRIMERO: De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan. II. El Proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias



etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento; b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones..”.

DECIMO SEGUNDO: De acuerdo al Artículo 270 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas.**

DECIMO TERCERO: 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.

DECIMO CUARTO: 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.

DECIMO QUINTO: 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.



Oficio: 19756/SEDUSO/2022
Expediente Administrativo No. F-054/2021
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

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

DECIMO SEPTIMO: 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.

DECIMO OCTAVO: De acuerdo al artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMO NOVENO: Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 357 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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



Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VIGESIMO SEGUNDO: Notifíquese personalmente por conducto de personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----


LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN


Lic. Rina Arely Ramos Vázquez
Director General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente


Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

LMVA/gsp

Siendo las 10:15 horas del día 22-VEINTIDÓS del mes de SEPTIEMBRE del año 2022-DOS MIL VEINTIDÓS compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. _____, en su carácter de _____ del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con _____, Doy fe. ---

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Oscar Samazas Vazquez NOMBRE: _____

FIRMA:  FIRMA: _____