



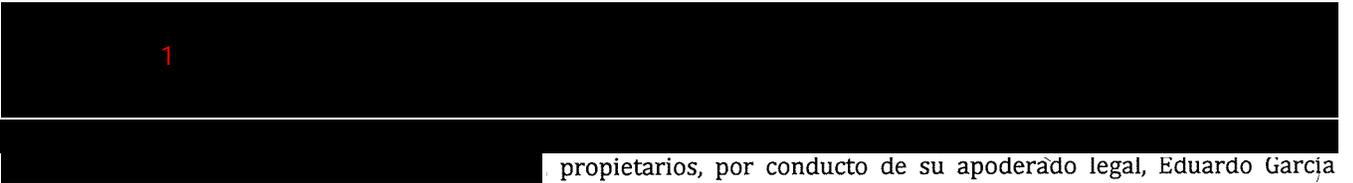
No. de Oficio 03260/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-029/2021
Asunto: Proyecto Urbanístico.

INSTRUCTIVO

C. APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA GRUPO PROHABIMEX, S.A. DE C.V. Y COPROPIETARIOS. Miguel Hidalgo No. 480 Interior 23, Centro Monterrey Nuevo León. Presentes.-

Dentro del Expediente Administrativo número F-029/2021 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:

En Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
--- VISTO.- Para resolver el expediente administrativo N° F-029/2021, formado con motivo del escrito presentado en fecha 12-doce de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, por la persona moral GRUPO PROHABIMEX, S.A. DE C.V. y los



propietarios, por conducto de su apoderado legal, Eduardo García González, mediante el cual solicitan la: Autorización del Proyecto Urbanístico de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado CERRADA LA PERLA, relativo a la superficie total solicitada de 24,090.98 metros cuadrados del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-007, Colindante a la Av. La Luz (también conocida como Paseo del Acueducto, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León; y vistos los documentos, disposiciones urbanísticas y demás constancias que obran dentro del expediente, y;

RESULTANDO

I. AUTORIZACIONES PREVIAS:

a) Que en fecha 03-tres de noviembre de 2020-dos mil veinte, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° F-030/2019, bajo el oficio N° 15059/SEDUE/2020, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, hoy Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo y/fijo los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie de 24,090.98 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-007.

II. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

a) El promovente para acreditar la propiedad del predio metria de peste trpamite, acompaña copia simple de las siguientes documentales:

1. Escritura pública, No. (49,530)-cuarenta y nueve mil quinientos treinta, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Lic. José Mauricio del Valle de la Garza, Titular de la Notaría Pública No. 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Compra Venta de 79.25% de los derechos de propiedad de bien Inmueble con reserva de dominio, por medio del cual, la sociedad denominada GRUPO PROHABIMEX, S.A. DE C.V. Y COPS, adquirieron la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-010, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el

b) Para acreditar el interés jurídico el Ing. Eduardo García González acompaña la siguiente documental:

1. Escritura Pública No. (5,108)-cinco mil, ciento ocho de fecha 25 de marzo de 1999-mil novecientos noventa y nueve ante el notario Público Número 3, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, relativa a la Constitución de la sociedad denominada **GRUPO PROHABIMEX, S.A. DE C.V.** inscrita en el Registro Público de-Propiedad y del Comercio.

2. Escritura Pública No. (60,710)-sesenta mil setecientos diez de fecha 05-cinco de febrero de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe de Lic. José Mauricio del Valle de la Garza, Titular de la Notaría Pública Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al **GRUPO PROHABIMEX, S.A. DE C.V.** otorga el Poder general para actos de administración, poder general para actos de dominio y diversas facultades más.

3. Poder Especial otorgado al **ING. EDUARDO GARCÍA GONZÁLEZ** mediante el Acta fuera de protocolo No. (123/321,998/2022)-ciento veintitrés, diagonal trescientos veintiún mil novecientos noventa y ocho diagonal dos mil veintidós, de fecha 05 de julio de 2022, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manatou Ayala, titular de la Notaría Pública No. 123, con ejercicio en el Primer Distrito Registral.

c) Que el promovente presentó las Factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.:

- Oficio N° **SADM-ING-1117-2020**, de fecha 16-dieciséis de julio de 2020-dos mil veinte, 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 54 unidades, con una superficie de 24,090.98 m², ubicado en Arroyo El Calabozo en el municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo los siguientes lineamientos:

"Se autoriza la factibilidad pluvial para el Fraccionamiento Denominado Cerrada La Perla de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitido por el [REDACTED] 1 Cedula Profesional [REDACTED] 3 de AVALVARO VITA HIDROLOGOS las siguientes consideraciones:

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 fueron presentados a esta Institución para constancia del manejo apropiado de las aguas pluviales conforme a las dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados para su revisión

En su caso, ejecutadas las obras pluviales respectivas habrá de cumplir con las formalidades de entrega recepción a la instancia competente bajo la premisa de que esta institución Pública Descentralizada no tiene a su cargo la operación y conservación de este tipo de infraestructura..."

- Oficio N° **SADM-DG/SP-0467-22**, de fecha 29 de septiembre de 2022-dos mil veintidós, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio tipo mixto, con cantidad de lotes y/o viviendas pre establecidas de 54 unidades, con una superficie de 24,090.98 metros cuadrados, ubicado en Arroyo El Calabozo en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima: 24,090.98m²; y cota máxima de suministro 620.00 m.s.n.m., factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

AGUA POTABLE:

- a) Existe Infraestructura.
- b) Instalación de redes secundarias para proporcionar el servicio.
- c) Instalación de hidrante del tipo seco en diámetro de 0.15 m (6").

DRENAJE SANITARIO:

- a) Existe Infraestructura.

OBLIGACIONES INMOBILIARIAS:

- a) Cesión en favor de esta institución de los derechos de paso al alojamiento de las redes de drenaje sanitario existentes en el predio con un ancho mínimo de 8.00 metros para cada lado del tubo.

DRENAJE PLUVIAL:

- a) Se deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño Hidráulico para entre otros aspectos, identificar las cuencas de escurrimiento pluvial en la superficie a desarrollar, así como estudios de cálculo y diseño hidráulico y en atención a lo anterior, elaborar una propuesta de plataformas para el desplante de los lotes habitacionales, comerciales y/o industriales correlacionando ello al manejo eficiente e integral de las corrientes pluviales naturales y/o inducidas y, exponerlo ante esta institución para su revisión.
- b) Se deberá considerar lo necesario para establecer las medidas de mitigación para la conservación y/o recuperación de las zonas pluviales y crear un sistema eficiente para la captación y captura en su caso de aguas pluviales, que permita su aprovechamiento para reusó sanitario, riego mantenimiento de área verde o bien, cuando resulte viable, hacer su perreo por infiltración hacia los acuíferos,



No. de Oficio 03260/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-029/2021
Asunto: Proyecto Urbanístico.

del sub suelo, esto último según las normas oficiales mexicanas aplicables, contando para ellos con las autorizaciones correspondiente del organismo federal competente, según el artículo 23 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León; lo anterior con la finalidad de inducir un proyecto urbanístico de impacto pluvial cero.

c) Previo a la solicitud de elaboración de convenios y proyectos se deberá de tener aprobados por esta institución los estudios hidrológicos y diseños hidráulicos pluviales, así como las medidas de mitigación para que el proyecto urbanístico tenga impacto cero.

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.
- i. Será responsabilidad del solicitante, ejecutar a su costo, los requerimientos y/o adecuaciones que le resultan señalados, conforme lo previsto por los artículos 202 fracciones III, IV, V y 203 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León
- j. La ejecución de los trabajos deberá realizarse bajo la supervisión de obra de esta institución, por lo que, a su conclusión se deberá informar a fin de suscribir el acta administrativa de entrega recepción de la obra terminada, en la que se haga constar la verificación de que estos se hayan construido según las especificaciones técnicas, diseño, sitio y trazo indicadas. Lo anterior será requisito indispensable para la incorporación y/o conexión de las obras a la red pública y la prestación del servicio en los términos solicitados.

d) Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente mediante oficio N° DIE-236/2021, de fecha 19-diecinove de marzo de 2021-dos mil veintiuno; dentro del cual se señala que es FACTIBLE proporcionar el servicio de energía eléctrica para el predio denominado **Cerrada la Perla** ubicado en Av. De la Luz en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual se destinará para fraccionamiento; 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.

e) Que el promovente presentó Oficio No. DIPV/0536/2019 de fecha 09-nueve de julio de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la entonces Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia Estatal del Transporte; mediante el cual solicito la factibilidad de transporte, con respecto al terreno identificado con el número de expediente catastral **51-015-007**, en relación a la solicitud de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el desarrollo Habitacional, al suroriente con propiedad privada, al poniente con el Río la Silla, y al oriente con la Av. La Luz en el Municipio de Monterrey; en el que se indica lo siguiente: *"Actualmente el servicio de Transporte Público más próximo se encuentra sobre la Av. La Estanzuela, vialidad ubicada a 380 metros del predio en estudio, por lo cual, de acuerdo a la ubicación, geometría del proyecto e infraestructura actual, se tendrá cobertura total para la prestación del Servicio de Transporte Público Urbano a los futuros habitantes del proyecto en estudio. Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que, dada la infraestructura existente y proyectada, así como la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, se determina que es positiva la factibilidad a los servicios de transporte público del desarrollo habitacional denominado Fraccionamiento "Cerrada la Perla" ..."*

f) Que el promovente presenta oficio No. 1397/SPMARN-IA/19, de fecha 23-veintitres de mayo de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la entonces 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 Condicionada en Materia de Impacto Ambiental, para el Desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominada "Cerrada la Perla" con 54 lotes, en una superficie de 29,090.98 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 Términos y Condiciones que se establecen en el mismo instrumento.

g) Que el promovente presenta ante esta Secretaría, autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° 139.003.03.210/22, de fecha 30-treinta de marzo de 2022-veintidos, consistente en la urbanización de un fraccionamiento Habitacional correspondiente a una superficie de 133,839.061 metros cuadrados.

h) Oficio No. B00.811.-506 (2019), de fecha 22-veintidos de abril de 2019-dos mil diecinueve, emitido por el Director General del Organismo de Cuenca Rio Bravo de la Comisión Nacional del Agua en relación a la solicitud de Delimitación de la Zona Federal del Arroyo "El Calabozo", frente a la propiedad del promovente, identificado con el número de expediente catastral 51-015-007, dentro del cual le fue señalado el límite federal por la margen derecha del arroyo "Calabozo" con una longitud de 266.042 metros que comprende los vértices 1 al 6 y 17 del cuadro de construcción de la delimitación del arroyo "El Calabozo" frente al polígono del predio, como se indica en el plano de fecha abril de 2019 el cual se anexa copia.

i) De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 177 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, mediante oficio N° DPCE-SAP-AR-176-2022, de fecha 07-siete de abril de 2022-dos mil veintidós, informa lo siguiente: **"...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

- a. Deberá colocar señalización de tipo preventiva, informativa y de seguridad de conformidad con la NOM-003-SEGOB-2011.
- b. Deberá de contar con equipo contra incendio ubicado de forma estratégica de conformidad con la NOM-002-STPS-2010.
- c. 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
- d. Los equipos eléctricos en instalaciones provisionales, utilizados durante la obra deberán cumplir con el Reglamento y las Normas Técnicas para instalaciones eléctricas.
- e. Se deberá implementar las medidas técnicas 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.
- f. Durante las diferentes etapas de edificación de la obra, deberán tomarse precauciones necesarias para evitar los incendios y combatirlos mediante el equipo de extinción o de intoxicación.
- g. 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.
- h. En el área de trabajo donde realicen trabajos en altura, los trabajadores deberán de contar con arnés de seguridad, línea de vida, andamios, barandales o redes de seguridad.
- i. En las zonas de maniobras con alto riesgo y equipo peligroso, deberán restringirse el acceso. Solo personal autorizado podrá hacer uso del área.
- j. Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante señalamiento adecuado y barreras o tapiales.



No. de Oficio 03260/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-029/2021
Asunto: Proyecto Urbanístico.

k. 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,

l. Deberá adicionalmente a las medidas 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 vigente 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 adecuado desarrollo del Proyecto, se le notifica que será obligación de la parte interesada contar con la siguiente:

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

m. Deberá contar con Estudio Geológico del inmueble, acompañando copia de cédula Profesional; así como la debida responsiva del estudio realizado.

n. Deberá contar con Estudio Hidrológico del inmueble acompañando copia de la cédula profesional; así como la debida responsiva del estudio realizado.

o. Deberá contar con el estudio de Mecánica de suelos del inmueble acompañado de la cédula profesional; así como la debida responsiva del estudio realizado.

p. Deberá de contar con Estudio Estructural del inmueble acompañado de la cédula profesional; así como la debida responsiva del estudio realizado.

q. Los estudios mencionados en los puntos que anteceden y los mismos que deriven de estos 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 estricta responsabilidad; así como también, deberá contar con las anuencias que se requieran en las otras instancias gubernamentales para su aprobación en cuanto a la instalación de dicho proyecto.

r. Deberá contar con Carta Responsiva del Director Técnico de la Obra, acompañando copia de la Cédula Profesional.

s. Deberá contar con Planos Generales de Seguridad del inmueble.

t. Deberá contar con el Programa de Planeación y Supervisión de obra y medidas preventivas para garantizar la seguridad de colindancias y vía pública y daños a terceros.

u. Deberá contar con el programa de Obra de Trabajo de la Construcción, mismo que deberá ser validado por la Secretaría de Desarrollo urbano correspondiente.

v. Antes de 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 el 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 Secretaria del Trabajo competente.

w. Así como, contar con todas las medias 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.

Así mismo se le informa; que esta Dirección Estatal, es el órgano ejecutivo del Sistema Estatal de Protección Civil, encargada de proteger en materia de protección civil, la integridad física, los bienes y el entorno de la población en el Estado, mediante la ejecución de las acciones de prevención, auxilio y restablecimiento-recuperación; por lo cual, entiéndase que el presente documento no representa bajo ninguna

circunstancia permiso alguno de Uso de Suelo o Construcción, toda vez que el otorgamiento o negativa de dicho permiso es competencia de las Autoridades Municipales de Desarrollo Urbano, quienes están obligadas a fundar sus determinaciones al respecto en el contenido de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Vigente. Razón por lo anterior, no autoriza a operar o iniciar operaciones para el desarrollo y ejecución del Proyecto de ninguna índole.

Sirva el presente documento; para el entendido que la parte interesada: los propietarios; poseedores u ocupantes de los inmuebles o establecimientos, tendrán como obligación el cumplir con las disposiciones legales existentes en la materia; así como, con las Recomendaciones (Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad) establecidas por la Dirección de Protección Civil Estatal.

Adicionalmente a la conclusión del proyecto, por el cual se le ha conferido el presente documento; y antes del inicio de poner en marcha el objetivo, para el cual ha sido destinado dicho proyecto: los propietarios, poseedores u ocupantes de los inmuebles o establecimientos, deberán enterar a esta Instancia de Protección Civil Estatal que el inmueble o establecimiento que representan cumple en su totalidad con las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad requeridas para su adecuado y seguro funcionamiento, misma que deberá ser verificada por Asesor Externo que cuente con su registro Vigente en esta Dependencia, acorde al caso concreto.

Por lo anterior, se hace de su conocimiento que, en caso de incumplir con las condiciones u obligaciones legales establecidas en el presente documento, se estará incurriendo en violaciones a la Ley de Protección Civil del Estado vigente, y por ende podrá ser sujeto a un Procedimiento Legal Administrativo en la materia y sancionado en los términos de los artículos 83,84,85,86,94 de la Ley de Protección Civil y sus demás aplicables en relación con los artículos 54,55 y demás aplicables del Reglamento de operación del Sistema Estatal de Protección Civil en vigor.

j) Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico-Hidráulico de fecha junio 2021-dos mil veintiuno, elaborado por ÁLVARO VITA HIDRÓLOGOS, signado por el [redacted] con Cedula Profesional N° [redacted] del cual presenta Carta Responsiva de 22-veintidos de abril del 2022-dos mil veintidos el cual manifiesta lo que sigue: "Por medio de la presente el suscrito [redacted] con Cedula Profesional [redacted] me hago responsable del diseño, desarrollo y calculo contenido en el Presente Estudio Hidrológico para la construcción del Proyecto: Estudio Hidrológico para la construcción del Proyecto: Hidrológico para la construcción del Proyecto: Hidrológico - hidráulico - riesgos para un proyecto de **Fraccionamiento Unifamiliar** denominado Cerrada la Perla ..."

- Estudio de Movilidad de fecha junio del 2021-dos mil veintiuno, elaborado por el [redacted] Cedula Profesional N° [redacted] del cual presenta Carta Responsiva de fecha 24-veinticuatro de junio de 2021-dos mil veintiuno, la cual manifiesta lo que sigue: "Por medio del presente... manifiesto asumir la responsabilidad respecto del contenido del documento del cual forma parte, y declaro bajo protesta de decir la verdad que la información contenida en el presente estudio y sus anexos del "Fraccionamiento Cerrada la Perla"..."

- Estudio Geofísico elaborado por SERVICIOS GEOLÓGICOS, signado por el [redacted] Cedula Profesional N° [redacted] del cual presenta Carta Responsiva, de fecha 19-diecinueve de mayo de 2020-dos mil veinte, la cual manifiesta lo que sigue: "...informarle que soy el responsable de la elaboración del ESTUDIO GEOFÍSICO PARA PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CERRADA LA PERLA, UBICADA EN AVENIDA LA LUZ, S/N, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA, MUNICIPIO DE MONTERREY, N.L. El proyecto se refiere a la construcción de un Fraccionamiento Habitacional con 54 lotes, sobre un predio con superficie total de 24,090.98 m2. En el sitio donde se pretende la construcción del Fraccionamiento Habitacional..."

- Estudio complementario Geofísico elaborado por Geotécnica Avanzada signado por el [redacted] de Cédula Profesional [redacted] presentando carta responsiva en el cual se menciona lo siguiente: "...el que suscribe [redacted] con Cédula Profesional [redacted] responsable supervisor de la elaboración del Estudio de Riesgo Geofísico, en mi caracter de perito responsable, RATIFICO, que las condiciones detectadas en el estudio realizado, y que prevalecen actualmente, en el área de la futura construcción, hago constar que "NO EXISTE RIESGO GEOFISICO"..."

- Estudio Geológico elaborado por SERVICIOS GEOLÓGICOS, S.A., signado por el [redacted] Cedula Profesional N° [redacted] del cual presenta Carta Responsiva manifestando lo que a continuación se transcribe: "... Con base en el reconocimiento geológico y geofísico de campo, en el análisis de la información cartográfica y, considerando que el terreno presenta topografía de suave pendiente, se concluye que las condiciones geológicas y geofísicas son viables en el sitio donde se pretende la construcción del Fraccionamiento Habitacional..."

- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha junio 2020-dos mil veinte, siendo el prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental la [redacted] Cedula Profesional N° [redacted] y Registro SPMARN/PSA/IAR/014/2019.



No. de Oficio 03260/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-029/2021
Asunto: Proyecto Urbanístico.

- Manifiesto de Impacto Ambiental modalidad Especifica, respecto a la zona de amortiguamiento, elaborado por [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED] de fecha julio de 2023.

Una vez descritas e integradas las constancias anteriormente precisadas; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO. COMPETENCIA: Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, XCIV, 6, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso b) y c) numeral 5, 169 fracción VIII, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 182, 183, 198 párrafo III y IV, 202 fracción II, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracciones I y II, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 256, 257 fracciones IV, 258 fracciones III, 260, 264 fracciones I al XI, 266 fracciones I a la III, 286 fracciones III incisos a), b) y c) y IV, 291 fracción I y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ANÁLISIS DEL PROYECTO URBANÍSTICO:

- a) Que, el promovente y apoderado legal el C. Eduardo García González, solicito la Autorización del Proyecto Urbanístico.
- b) Que se analizaron los planos del Proyecto Urbanístico entregados para este trámite respecto a lo establecido en el instructivo de la Factibilidad para fraccionar, y fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano (F-030/2019), y cumplen con lo dictado.
- c) Que siguen vigentes las condicionantes establecidas en autorizaciones previas.
- d) En cuanto el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor del municipio, en los siguientes términos.

ZONIFICACIÓN: El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el predio que nos ocupa, se ubicada en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); y para las porciones del terreno colindante al Arroyo "El Calabozo" se considera Corredor Biológico (CB) conformado de la siguiente manera:

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

Debiendo considerar las siguientes condiciones para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del plan en comento:

- a) Una vez determinados técnica y jurídicamente, los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural, por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos
- b) No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local, para evitar que cualquier especie introducida pueda transmitir enfermedades a las especies nativas.
- c) En las zonas de tránsito natural de fauna, se incorporan 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.

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

DENSIDAD: En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, en el apartado de Notas al cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020** dispone que para esta zona, se señaló una densidad tipo **D-5**, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea; siendo la superficie neta a desarrollar de 13,574.253 metros cuadrados, lo que permite un máximo de 57 viviendas, siendo que el proyecto presenta 51 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

TERCERO. ÁREAS A CEDER AL MUNICIPIO DE MONTERREY: 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 se requiere ceder un área municipal correspondiente al 17% del área vendible habitacional (que corresponde a 7,060.027 metros cuadrados) resultando un área municipal de 1,200.205 metros cuadrados por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (que corresponde a 51 viviendas) resultando un área municipal 1,122.00 metros cuadrados, **por lo que en el presente proyecto cumple al ceder una superficie total de 1216.161 metros cuadrados**, la cual se encuentra ubicada 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.

CUARTO. VERIFICACIÓN DEL SITIO. En fecha 27-veintisiete de abril del 2021-dos mil veintiuno, se llevó a cabo la verificación del sitio por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se reportó lo siguiente: **Preliminares:** aun no comienzan con los trabajos, **Terracerías en Vialidades:** aun no comienzan con los trabajos; **Drenaje Sanitario:** aun no cuentan con drenaje sanitario; **Drenaje Pluvial:** no cuentan con drenaje pluvial, **Agua Potable:** aun no cuentan con la red, **Gas Natural:** aun no cuentan con la red de gas; **Pavimentación:** aún no cuenta con pavimentación; **Guarniciones:** no cuentan con las guarniciones; **Red Eléctrica:** no cuentan con la red; **Alumbrado Público:** no cuentan aún con Alumbrado Público; **Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal:** aún no se habilitan dichas áreas; **Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano:** no cuenta con la infraestructura; **Red de Telefonía y Televisión por cable:** no cuentan con la red aun; **Usos de Suelo del Área Colindante:** al poniente uso mixto al este pasando Av. La Luz uso habitacional; **Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes):** aun no cuentan con construcciones en el predio; **Colindancias del Predio:** al poniente Río la Silla al Sur Río la Silla, al este Av. La Luz; **Sección de Vialidades colindantes al Predio:** al este Av. La Luz al noroeste, oeste y sur con Río la Silla; **Escurrimientos Naturales y/o Arroyos:** no se observan escurrimientos naturales y/o arroyos dentro del predio si al poniente el Río la Silla; **Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña):** el predio se encuentra en breña actualmente; **Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas:** aun no cuentan con banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas; **infraestructura Troncal y de Servicios Básicos:** aun no cuentan con la infraestructura.



No. de Oficio 03260/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-029/2021
Asunto: Proyecto Urbanístico.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, resulta **PROCEDENTE** emitir el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO: **PRIMERO:** habiéndose formalizado en este acto se otorga a la persona moral denominada **GRUPO PROHABIMEX, S.A. DE C.V. Y COPROPIETARIOS**, por conducto de su apoderado legal el **C. Eduardo García González**, la **APROBACIÓN** del **Proyecto Urbanístico** del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CERRADA LA PERLA** de una superficie solicitada de 24,090.98 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral 51-015-007; colindante a la Av. La Luz (también conocida como Paseo del Acueducto, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área del polígono exp. cat. 51-015-007:	24,090.980	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación 1:	5,000.000	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación 2 (Demarcación Federal C.N.A):	5,498.385	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación 3 (Demarcación Federal C.N.A):	18.342	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	13,574.253	metros cuadrados
Área Derecho de Paso 1 (SADM):	121.806	metros cuadrados
Área Derecho de Paso 2 (SADM):	88.398	metros cuadrados
Área Derecho de Paso 3 (SADM):	171.565	metros cuadrados
Área Vial:	4,698.487	metros cuadrados
Área Urbanizable:	8,493.997	metros cuadrados
Área de Preservación ecológica "A"	201.570	metros cuadrados
Área de Preservación ecológica "B"	16.239	metros cuadrados
Área Municipal:	1,216.161	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	7,060.027	metros cuadrados
No. de Lotes Habitacionales	51	
No. total de Lotes:	51	

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

TERCERO: Se informa al desarrollador, en este caso a **GRUPO PROHABIMEX, S.A. DE C.V. y COPROPIETARIOS** a través de su apoderado legal, que deberán cumplir con lo siguiente:

a) **VIALIDAD:** 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 el artículo 151, fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/293/2021**, de fecha 20-veinte agosto de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría se indican los siguientes lineamientos a cumplir:



1. Queda Obligatorio el desarrollador a coordinarse con la Secretaria de infraestructura Vial del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.

Respecto a este punto, deberá presentar previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, un Plano de Señalamiento vial de la Av. La Luz, autorizado por la Dirección de Ingeniería Vial de esa dependencia. Cabe señalar que las señales viales, pintura sobre el pavimento y demás dispositivos que se requieran, deberán ser suministrados e instalados por el desarrollador.

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

b) DRENAJE PLUVIAL: De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPT/H051/2022, de fecha 17-diesiete de junio de 2022-dos mil veintidos, otorga dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

1) Se recomienda al municipio solicitar una rectificación del cauce para aumentar la sección hidráulica, dadas las condiciones actuales del arroyo El Calabozo y la construcción del muro de proyecto y con ello evitar afectaciones en el margen izquierdo del arroyo.

2) Se recomienda que se indique al promovente que la cimentación de la edificación en especial el muro de contención, debe de desplantarse de manera tal que evite la socavación, debido a la morfología del suelo, considerando todos los factores analizados en el Estudio de Estabilidad de Taludes.

3) Se deberá hacer la observación puntual al promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

4) Se deberá hacer la observación puntual al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el periódico Oficial el 4 de diciembre de 2019, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera. Así como la norma que la sustituya, en definitiva.

5) Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

6) Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o direcciones 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 y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

7) Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la 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.

c) GEOLÓGIA: De acuerdo a la Opinión Técnica Geológica - Geotécnica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaria, mediante oficio N° DPTDU/G085/2021, de fecha 24-veinticuatro de junio del 2021-dos mil veintiuno, otorga dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

Según Estudio de Caracterización Geofísica firmando por el [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED] se realizaron 3 perfiles geoelectrónicos con una profundidad de 15 a 40m. Se determinó que el área de estudio está conformada por materiales de relleno con granulometría de gravas, arenas y bloques. Bajo los materiales de relleno, se interpreta un paquete de gravas y arenas. Bajo estos materiales se encuentra la roca lutita. El nivel freático se presenta a una profundidad de 12 y 15m., en el contacto de paquete de gravas con lutita alterada. No se detectan discontinuidades estructurales como fallas o fracturas. No se interpretan zonas de manantiales o puntos de sugerencia de agua.



No. de Oficio 03260/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-029/2021
Asunto: Proyecto Urbanístico.

- De acuerdo al Visor de Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento presenta zonas de Riesgo Geológico Medio, por lo que deberá seguir las recomendaciones hechas en los estudios presentados a revisión a esta Dirección de Proyectos Técnicos.

Para la Etapa de proyecto de Rasantes, se deberán presentar las secciones transversales de las vialidades proyectadas, donde se observe la altura y pendiente de los taludes resultantes. Así mismo, en caso de que se realicen cortes mayores a los 3 metros debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, se deberá presentar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

Debido a inestabilidad generada por la presencia de humedad provocada por la colindancia con el arroyo, se deberá garantizar el bienestar de las construcciones futuras, mediante la protección de los Taludes localizados a lo largo de los márgenes del arroyo El Calabozo, con el fin de garantizar la estabilidad de las construcciones futuras.

d) ASPECTOS ECOLOGICOS: Para la etapa del Proyecto Urbanístico de acuerdo al oficio N° 0994/21-DIEC-SEDUE, de fecha 14-catorce de mayo de 2021-dos mil veintiuno, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

- 1) En caso de serle aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos forestales ante la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaria, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con 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 la ubicación de arbolado existente
- 3) Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
- 4) Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
- 5) Deberá 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, lo 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. Deberá 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 pueden ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
- 6) Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano de arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos de 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 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.

e) LINEAMIENTOS AMBIENTALES: de acuerdo al oficio N° 1867/23-DGDV-SEDUSO, de fecha 04-cuatro de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho

Mediante visita a la zona del proyecto se observa que un predio de topografía irregular de pendiente plana, donde presenta severo impacto debido a obras de urbanización anteriores, el predio presenta vegetación de la región y variedad de herbáceas, como arbolado observando desde periferia del predio más de 150-ciento cincuenta especies correspondientes a matorral submontano como retama, canelo, leucaena, hierba del potro, huizache, fresno, chaparro prieto, mezquite y anacahuita, con diámetros de 7 a 35 centímetros. En el recorrido realizado en el área de corredor biológico, el cual se conservará en sus condiciones originales, se observa a cierto grado deterioro debido a algunos fenómenos meteorológicos anteriores, por lo que el área presenta vegetación secundaria, observando especies de fresno, leucaena, canelo, huizache, sauce con diámetro de 10 a 35 centímetros.

De tal manera que derivado de la visita por personal adscrito a esta secretaria, a la zona del proyecto y la opinión técnica de la Comisión Nacional de Agua (CONAGUA), se puede afirmar que los escurrimientos pluviales de la zona, no implica un riesgo sobre el predio de

estudio, siempre y cuando cumplan con todas y cada una de las recomendaciones establecidas para el proyecto y condicionado al proyecto al cumplimiento de cada una de las medidas de prevención y riesgo, derivadas del análisis técnico.

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 Ambientes y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar 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. Deberá seguir y respetar las medidas de prevención, mitigación y conservación que se realizaran en el área marcada como delimitación de la zona federal (corredor biológico) y el área de preservación ecológica, contenidas en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Específica de la zona en donde se ubica el proyecto, elaborada por Grupo Prohabimex, S.A. de C.V. con fecha de julio de 2023.

a) Es importante manifestar que en la zona donde se pretende la conservación de la zona federal, no se pretende modificar la topografía, se considera mantener en sus condiciones naturales, evitando construcciones sobre esa área y permitiendo el habita para especies de flora y fauna.

b) Se colocarán de manera estratégicas contenedores para la disposición de residuos sólidos por este tipo específico, en sitios de fácil acceso y debidamente rotulados y señalado, a fin de evitar tener residuos al aire libre.

c) Se prevé conservar las zonas de vegetación que se encuentran en el sitio, ya que donde se realiza el proyecto no afecta a dicha vegetación.

d) Se colocarán señalamientos identificables a lo largo del corredor, a fin de no rebasar las áreas que ocupara la infraestructura del proyecto y mantener el efecto de impacto fuera del alcance de áreas a conservar.

e) Se capacitarán al personal que labore durante la limpieza perimetral de la zona federal, sobre todo respecto a la prohibición estricta de cualquier tipo de aprovechamiento de especies de fauna silvestre en las zonas aledañas, así como de aves canoras y de ornato. De ser necesario se establecerá un programa de protección de la especie o en su caso reubicarla en la zona fuera de afectación.

4. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde.

5. 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.

6. 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 el fraccionador tendrá como obligación ceder a 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 periodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá tener una superficie mínima de 1,000-unos mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta ley.*

7. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano de 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 condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).

8. 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.

f) **LINEAMIENTOS DEL CORREDOR BIOLÓGICO:** En tanto para el corredor biológico mediante el oficio número 1126/24-DGDV-SEDUSO de fecha 18 de julio de 2024-dos mil veinticuatro, deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

Una vez que fue realizado el análisis técnico de la información aportada por el particular, esta autoridad determina que deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos y condicionantes urbanísticos que aseguren la continuidad, conservación y preservación de las especies del área, mismos que se describen a continuación.

a) Se deberá respetar, posterior a la demarcación federal el área de preservación de ecológica a lo largo de los 235 metros lineales según lo indicado en la información complementaria a la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Específica Corredor Biológico.



No. de Oficio 03260/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-029/2021
Asunto: Proyecto Urbanístico.

b) Deberá incluir especies nativas que provean servicios ambientales a la fauna del lugar, así como anidación, refugio y alineamiento, considerando los Reglamentos Municipales aplicables y la Norma Ambiental NAE-SMA-007-2022, (Anexo H) Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León, que considera los siguientes criterios:

- a. No más del 30% de arbolado urbano está comprendido por la misma familia.
- b. No más del 20% del arbolado urbano es comprendido por el mismo género.
- c. No más del 10% de arbolado urbano está comprendido en la misma especie.

c) Deberá realizar las medidas de mitigación para protección de flora y fauna existente, incluyendo las siguientes 3-tres fases: organización del plan de trabajo, entrenamiento de personal que labore en el rescate de fauna y aplicación del plan y registro de resultados. Adicionalmente, deberá designarse a un responsable ambiental biólogo, ingeniero en recursos forestales o afín para las actividades antes descritas. De conformidad con lo establecido en el numeral 1.1.3 condicionantes de corredores biológicos del Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco Monterrey 2010-2020.

d) Deberá considerar las medidas para la conservación del suelo dentro del polígono del proyecto, tomando en consideración lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible Cañon del Huajuco Monterrey 2010-2020, en el numeral 1.1.3 condicionantes de los corredores biológicos.

e) En el área del corredor biológico deberá conservar en sus condiciones originales, la vegetación y matorral submontano del área del proyecto.

f) Conservar el corredor biológico en su estado natural, por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.

g) Deberá existir un reglamento interno durante la ocupación del proyecto de no introducción de especies exóticas que compitan o depreden la fauna y flora local, así como evitar que cualquier especie introducida pueda transmitir enfermedades a las especies nativas.

h) Las construcciones ubicadas dentro de la franja señalada como corredores biológicos y en los predios colindantes, deberán contar con elementos que permitan el paso de fauna silvestre.

i) 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.

j) Obtener permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la dirección general para un Desarrollo Verde.

k) Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento de arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del proyecto.

l) 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 periodos 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 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.

m) Deberá presentar la solicitud correspondiente a fin de obtener el permiso de desmonte, junto con 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, diferenciando aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el proyecto urbanístico).

n) Deberá considerar las prácticas para la retención y absorción del agua de escorrentía en la habilitación de las áreas verdes, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

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.

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.

ESTUDIOS ESPECIFICOS:

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

- a) **Estudio de Mecánica Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño y Validación de Pavimentos** de acuerdo a lo establecido en la Ley de 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 del Estado de Nuevo León.
- b) **Agua Potable y Drenaje Sanitario:** Proyectos de ingeniería y convenio de aportación para obras de infraestructura de agua potable y drenaje sanitario con la dependencia correspondiente. Dichas obras serán aportadas por el propio promovente. En caso de tramitarse en conjunto la **AUTORIZACIÓN DE VENTAS**, deberá presentar comprobante de pago a la incorporación a redes.
- c) **Red Eléctrica:** Proyecto de ingeniería y convenio de aportación para obras de infraestructura con la dependencia correspondiente. Dichas obras serán aportadas por el propio promovente. En caso de tramitarse en conjunto la **AUTORIZACIÓN DE VENTAS**, deberá presentar comprobante de pago a la incorporación a redes.
- a) **Afectaciones Y Derechos De Paso:** Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX, A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).
- b) **Nomenclatura Y Señalamiento Vial:** Diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; previa revisión y autorización por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.
- d) **Diseño De Alumbrado Público:** Proyecto de alumbrado público con la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos.
- e) **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 del Estado de Nuevo León.

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

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.

SEÑALAMIENTO VIAL: En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey y de la dependencia correspondiente.

CONTROL DE EROSION: En su momento, al iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que



No. de Oficio 03260/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-029/2021
Asunto: Proyecto Urbanístico.

propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetiimientos y estabilidad que se le indiquen.

CONTROL PARA LA EMISIÓN DE PARTÍCULAS CONTAMINANTES A LA ATMÓSFERA: Al momento de iniciar cualquier acción urbana en el predio correspondiente a la autorización de la etapa de este trámite en curso, deberá cumplir, según sea su caso, los numerales 7, 7.1 al 7.22, 7.28 al 7.32, 8.1 al 8.20, 10.1 al 10.7, 11.4 al 11.16, 12.1 y 12.2 de los lineamientos técnicos y promulgados en la **NORMA AMBIENTAL ESTATAL DE EMERGENCIA NAE-EM-SDS-002-2019** publicados en el periódico Oficial el 05-cinco de junio de 2019-dos mil diecinueve.

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

a) El Dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el Oficio No. 289/SDU/2021, de fecha 13-trece de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, el cual señala que una vez analizada la documentación y estudios presentados, informa lo siguiente:

"Una vez analizada y evaluada toda la documentación allegada respecto al expediente administrativo número 02/SDU-CTGH/2020; la Secretaría de Desarrollo Sustentable con apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 de marzo de 2013, tomó los siguientes Acuerdos."

- 1. Se recomienda al municipio solicitar una rectificación del cauce para aumentar la sección hidráulica, dadas las condiciones actuales del arroyo El Calavozo y la construcción del muro de proyecto, y con ello evitar afectaciones en el margen izquierdo del arroyo.*
- 2. Se recomienda que se indique al promovente que la cimentación de la edificación en especial la del muro de contención, debe de desplantarse de manera tal que evite la socavación, debido a la morfología del suelo, considerando todos los factores analizados en el estudio de Estabilidad de Taludes.*
- 3. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
- 4. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el Periódico Oficial el 4 de diciembre de 2019, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera. Así como la Norma que la sustituya, en definitiva.*
- 5. Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
- 6. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
- 7. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respectivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León..."*
(el subrayado es nuestro)

CUARTO. 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."*

QUINTO: 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..."

SEXTO: 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;**

SEPTIMO: 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.

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD,** siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



No. de Oficio 03260/2024-SEDUSO
Expediente Administrativo: No. F-029/2021
Asunto: Proyecto Urbanístico.

NOVENO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 286 fracción III y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 384 de la mencionada Ley, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 383 fracciones I inciso b); II incisos b), f), g), h), n); III incisos a), b) y c), lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMO: Previo el pago de los derechos que contempla el artículo 52 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, Notifíquese personalmente por conducto de personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Así administrativamente actuando, lo acuerda y firma la C. MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Notifíquese y cúmplase.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

ARQ. JORGE A. MARTÍNEZ CASTILLO
DIRECTOR PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS,
SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS

Siendo las 2:00 horas del día 14 de agosto del mes de agosto del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [redacted], en su carácter de [redacted] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE VANESSA VIDA STEELE SALINAS

FIRMA [Firma]

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE [redacted]

FIRMA [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-029-2021
	Fecha de Clasificación	31 de enero de 2025
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 02-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Número de inscripción. Página 2: 1. Nombre, 3. Cedula Profesional. Página 6: 1. Nombre, 3. Cedula Profesional. Página 7: 1. Nombre, 3. Cedula Profesional. Página 10: 1. Nombre, 3. Cedula Profesional. Página 17: 1. Nombre, 4. Número de OCR (credencial de elector), 5. Firma Autógrafa.
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto Y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	