



Nº de Oficio: 14920/SEDUE/2020

Expediente Nº: F-020/2019

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,  
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

## INSTRUCTIVO

**A LA C. VERÓNICA ADRIANA GALICIA GARZA  
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S.A. DE C.V.**

Boulevard Puerta del Sol Nº 720, Colinas de San Jerónimo, Monterrey, N.L.

Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte. -----

**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-020/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 07-siete de agosto de 2019-dos mil diecinueve y al escrito de fecha 07-siete de julio de 2020-dos mil veinte, presentados por la C. Verónica Adriana Galicia Garza, en su carácter de Apoderado legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S.A. DE C.V.**, respecto de la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la Autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RESIDENCIAL LOS ÁNGELES**; relativo a la superficie total solicitada de **29,064.35 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 17,718.13 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-210** y **2. Lote con superficie de 11,346.220 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-718**, predios ubicados al sureste de Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sur del Camino al Círculo Mercantil, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

### CONSIDERANDO

**I.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramita y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIV, LXXVIII y XCIV 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 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 a 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; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León

II. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública N° 6,543-seis mil quinientos cuarenta y tres, de fecha 28-veintiocho de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Gabriel Tlálóc Cantú Cantú, Notario Público Titular N° 88-ochenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León que contiene poder para Actos de Administración: en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública N° 15,199-quince mil ciento noventa y nueve, de fecha 20-veinte de junio de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular N° 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 7334, Volumen: 303, Libro: 293, Sección: Propiedad, de fecha 19-diecinueve de agosto de 2019-dos mil diecinueve; Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 16-dieciseis de enero de 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular N° 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en Acta Fuera de Protocolo Número 096/98,823/18, inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el Número 2138, Volumen: 119, Libro:43, Sección Auxiliares, en fecha 20-veinte de abril de 2018-dos mil dieciocho; Escritura Pública N° 29,331-veintinueve mil trescientos treinta y uno, de fecha 17-diecisiete de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 1448, Volumen: 303, Libro: 58, Sección: Propiedad, de fecha 11-once de febrero de 2019-dos mil diecinueve;

III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios se encuentran ubicados 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, y la porción colindante al Arroyo La Chueca, se considera Corredor Biológico (**CB**); conformado de la siguiente manera:

1. 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 señale la dependencia competente.
2. 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.

Así mismo, deberá considerar las siguientes condicionantes 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 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 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 Ecología 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.

IV. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente, así como Plano de Rasantes; firmados por la C. Verónica Adriana Galicia Garza, representante legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S.A. DE C.V.**, y como perito responsable, el C. Ing. Orlando Salazar Favela, con Cédula Profesional N° 5736177, de la cual anexa copia simple.

V. Se satisfacen los requisitos indicados en los artículos 213 fracción XI y artículo 264 fracciones IX y X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dado que el promovente presentó lo siguiente:

- Oficio N° **SADM-DG/GF-0155-19**, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de fecha 30-treinta de abril de 2019-dos mil diecinueve, 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 51 unidades, con una superficie de 29,064.35 metros cuadrados, ubicado en Los Cristales, El Uro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima: 29,064.35 metros cuadrados; y cota máxima de suministro 620.00 m.s.n.m., factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:



**AGUA POTABLE:**

- a. Instalación de 450.00 metros de tubería en diámetro de 0.15 metros (6")

**DRENAJE SANITARIO:**

- a. Instalación de 600.00 metros de tubería en diámetro de 0.20 metros (8") con junta hermética.
- b. Participar en forma proporcional con las obras del Colector La Chueca.

**DRENAJE PLUVIAL:**

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

**REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:**

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
- b. Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.

**OBSERVACIONES:**

- a. La capacidad de suministro no prejuzga ni autoriza el uso de suelo de la zona sometida al estudio.
  - b. Este informe de lineamientos no genera derechos a los propietarios ni poseedores de los predios respectivos, ni obligaciones a esta Institución.
  - c. Se proporcionará un servicio restringido conforme a las condiciones de las fuentes de abastecimiento.
  - d. Las obras de infraestructura de conducción y/o captación deberán ser instaladas preferentemente en calles ó avenidas, en caso de que se instalen en terrenos privados deberá constituirse una servidumbre de alojamiento de obra y derecho de paso en favor de esta Institución Pública Descentralizada, cuya gestión e indemnización es a cargo del fraccionador con la supervisión de la Gerencia de Tenencia de la Tierra y para el caso de infraestructuras superficiales como Tanques, Estaciones de Bombeo, Subestaciones y similares o equivalentes en general, deberá transmitirse gratuitamente la propiedad de los terrenos en que se edifiquen éstas a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante la escrituración correspondiente, lo que incluye en todos los supuestos su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado. Resulta prohibido alojar tuberías e infraestructuras superficiales en general dentro de las Áreas Municipales.
  - e. Los proyectos de urbanización y vivienda deberán incluir la solución para el desalojo de agua pluvial, sin que ésta sea incorporada a la red de drenaje sanitario.
  - f. No se deberá de instalar tuberías de agua potable y drenaje sanitario sobre terrenos de relleno, y para el caso de drenaje sanitario las profundidades no deberán de exceder de 3.50 metros.
  - g. Las pendientes de las vialidades no deberán de exceder de 18%.
  - h. En caso de existir redes de agua potable y/o drenaje sanitario alojadas en el predio, el solicitante deberá de respetar el derecho de paso de las mismas con los anchos que S.A.D.M. tiene especificado según el diámetro.
- Oficio N° **SADM-ING-1928-16**, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de fecha 11-once de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, 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 55 unidades, con una superficie de 36,067.67 metros cuadrados, ubicado en la ex comunidad en los Cristales El Uro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

Se autoriza la factibilidad para:

**DRENAJE PLUVIAL.** -

- Se le informa que dicho estudio hidrológico es realizado con criterios para la cuenca interna sin riesgo con una superficie de 3.8 hectáreas.
  - Es necesario efectuar un análisis de la cuenca del "Arroyo La Chueca" y presentarlo a las autoridades competentes.
- 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-096/2019**, de fecha 01-primer día del mes de marzo de 2019-dos mil diecinueve; dentro del cual se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado **Residencial Los Ángeles del Uro**, ubicado 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.
  - Que el promovente presentó la Factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del sistema de Transporte Publico de Nuevo León, contenida bajo el Oficio N° **DIPV/0318/2016**, de fecha 26-veintiseis de octubre de 2016-dos mil dieciséis, en relación a la solicitud de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano, con respecto al predio denominado Ángeles del Uro, en el que se tienen proyectados 55 lotes habitacionales, en el Municipio de Monterrey; en el que se indica lo siguiente:  
*".....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, previo a la conclusión de las obras de urbanización (terminación de obra y municipalización) del desarrollo habitacional denominado fraccionamiento "Ángeles del Sur" y estará sujeta al cumplimiento de los siguientes lineamientos:*
    - *Instalar un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), definido por la Agencia Estatal de Transporte; sobre la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, en el sentido oriente a poniente sobre la acera norte, antes del acceso al futuro fraccionamiento.*
    - *Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m, la parada referida en el punto anterior.*
    - *Los planos que se presenten en todos los trámites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe sobre Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago "Vialidad con circulación de transporte público", otra más que establezca "Parada de transporte público y su equipamiento" en los lugares destinados para este fin y descrito en el primer punto.*



- *Deberá contar con banquetas en puente de acceso vehicular y peatonal así como en las calles limítrofes al fraccionamiento a desarrollar, al menos con el ancho mínimo que estipule la normativa vigente, que permitan llevar de manera segura al usuario del servicio de transporte urbano desde el acceso del fraccionamiento hasta las paradas oficiales, así como a los usuarios que transiten por estos senderos peatonales...*

VI. Que el promovente presentó ante esta Secretaría, Oficio No. **GRTNE-JEF/0542/2019**, de fecha 06-seis de mayo de 2019-dos mil diecinueve, emitido por Comisión Federal de Electricidad; el cual informa lo siguiente: *"...solicita la información sobre el ancho de Derecho de Vía que se debe de respetar de la infraestructura de Líneas de Alta Tensión que cruzan en el predio propiedad ...me permito informarle que, de conformidad con nuestra Subgerencia de Líneas y Subestaciones, se realizó la revisión del tramo donde se observa que la línea de alta tensión que interviene es de un voltaje 115 Kv, por lo cual las distancias que se debe respetar conforme a lo estipulado en las Especificaciones CFE-L1000-10 "Derecho de Vía" y CFE-DCDLTA01 "Diseño de Líneas de Transmisión Aéreas" son las siguientes: para el ancho de derecho de servidumbre de paso para mantenimiento de la línea de transmisión de 115 Kv es de 18 metros, 9 metros a cada lado partiendo eje de la estructura, así como un libramiento mínimo de 9 metros entre los conductores de la línea con respecto cualquier la infraestructura, así mismo se debe de respetar el derecho de vía y no obstaculizar las labores que llegara a realizar CFE...."*

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

- VII. Que el promovente presentó Oficio N° **B00.00.R07.07.02.-646(2006)**, otorgado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), de fecha 09-nueve de junio de 2006-dos mil seis; mediante el cual solicita la Delimitación de la Zona Federal del arroyo "La Chueca" frente a la propiedad del promovente ubicada en rancho de Uro en la Excomunidad los Cristales; dentro del cual le fue señalado el límite de la Zona Federal por la margen izquierda del arroyo "La Chueca" frente a la propiedad de su representado en una longitud de 148.158 metros que comprende los vértices 1 al 6 del polígono 1 y en una longitud de 84.149 metros que comprende los vértices 6 al 8 del polígono 2 como se indica en el plano de fecha mayo de 2006, del cual anexa copia. Cabe señalar que el promovente presentó Oficio N° **B00.811.-0473(2020)**, otorgado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), de fecha 24-veinticuatro de julio de 2020-dos mil veinte; mediante el cual informan lo siguiente: *"...después de revisar la información presentada, y consultando nuestros expedientes, se encontró que la delimitación de la zona federal del arroyo La Chueca frente a los predios de interés, continúa siendo vigente, toda vez que el escurrimiento denominado arroyo La Chueca, no ha sufrido alteraciones y/o modificaciones a la altura del sitio de interés, por lo que el límite de la zona federal del citado arroyo deberá ser considerada de acuerdo a la que fue establecida en el plano de fecha Mayo 2006..."*
- VIII. Que el promovente presentó Oficio N° **B00.811.08.02.-481(14)**, otorgado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), de fecha 22-veintidos de octubre de 2014-dos mil catorce; en relación a la Autorización de la construcción de Puente Vehicular sobre el Arroyo La Chueca, 120.00 metros aguas abajo del puente El Círculo, a la altura de la calle Del Arroyo; bajo el folio 0249 de fecha 08-ocho de octubre del mismo año.



- IX. Que el promovente presenta Autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° 0932/SPMARN-IA/20, de fecha 20-veinte de marzo de 2020-dos mil veinte; para un desarrollo habitacional denominado Los Ángeles, con una superficie de 28,651.72 metros cuadrados.
- X. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: *"...Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría;"* por lo que esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, la opinión 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 29,064.35 metros cuadrados; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: 1. Lote con superficie de 17,718.13 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-210 y 2. Lote con superficie de 11,346.220 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-718; predios ubicados cerca del Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sur del Camino al Círculo Mercantil, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.
- XI. Que mediante oficio N° 132/SDU/2020 de fecha 23-veintitres de marzo de 2020-dos mil veinte, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: *"...Que una vez analizada y evaluada toda la documentación allegada respecto al expediente administrativo del predio con Números de Expediente Catastral 52-007-210 y 52-007-718, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 22 de marzo de 2013; emite la siguiente:*

OPINIÓN

- I. *El promovente deberá dar cumplimiento al anexo llamado "aprovechamiento de áreas municipales como zonas de retención pluvial", las cuales se pueden considerar como medidas de mitigación.*
- II. *El promovente deberá presentar permiso de CONAGUA actualizado al Municipio.*
- III. *El promovente deberá presentar la delimitación de la zona federal actualizada al Municipio.*
- IV. *El municipio deberá solicitar el Aval de la Responsiva de la Obra de Riesgo Geológico y/o Hidrometeorológico según sea el caso, en donde se indique que no se incrementará el riesgo en la zona, por la construcción del proyecto.*
- V. *El propietario del predio con número de expediente catastral 69-017-016 (sic) será solidariamente responsable 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.*
- VI. *Se deberá hacer la observación al promovente que están prohibida obra de infiltración en los suelos que presentan características de inestabilidad.*



- VII. *Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal de Emergencia NAEEM.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 áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmosfera. Así como la Norma que la sustituya, en definitiva.*
- VIII. *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. En dichas zonas solamente están permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente. Las personas que actúen en contravención a esta disposición, deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las acciones en que se encontraban antes de incurrir en la falta, sin perjuicio de las sanciones que determinen la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo Loen y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran.*
- IX. *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.*
- X. *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 el artículo 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
- XI. *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..."*
- XII. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 177 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, mediante oficio N° SAY-PCM/1722/2020, de fecha 09-nueve de julio de 2020-dos mil veinte, informa lo siguiente:

**"...ANÁLISIS DE RIESGO**

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





### CONCLUSIONES

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el seguimiento a la solicitud de los lineamientos de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico, para el fraccionamiento a desarrollar en colindante a Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco,, siempre y cuando se atiendan las conclusiones y recomendaciones emitidas en el estudio Hidrológico realizado por el M.I. Daniel Alejandro Rodriguez Valdez con cedula profesional 6371865, así como las recomendaciones y conclusiones estipuladas en el Estudio Geológico realizado por el M.I en Ing. Adrian G. Minor Franco con cédula profesional 4399005....." (el subrayado es nuestro)*

- XIII. Que en relación a lo dispuesto por el artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; que establece como requisito para la obtención de la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; cabe hacer mención que la legislación aplicable para el trámite del Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales, es la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable la cual fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de junio del 2018, cuyo artículo 7 fracciones VI y LXXI, **vigente a la fecha de ingreso de la solicitud que nos ocupa**, establecía lo siguiente: "**Artículo 7.** Para los efectos de esta Ley se entenderá por: VI. Cambio de uso del suelo en terreno forestal: La remoción total o parcial de la vegetación de los terrenos forestales para destinarlos a actividades no forestales; LXXI. Terreno forestal: Es el que está cubierto por vegetación forestal y produce bienes y servicios forestales. No se considerará terreno forestal, para efectos de esta Ley, el que se localice dentro de los límites de los centros de población, en términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con excepción de las áreas naturales protegidas;" (el subrayado es nuestro); a mayor abundamiento, es oportuno citar que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su artículo 3, establece lo siguiente: "**Artículo 3.** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: VI. Centros de Población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión; II. Área Urbanizable: Territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión; III, Área urbanizable: territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios"; por lo que teniendo en cuenta lo dispuesto por las citadas leyes federales, **esta Autoridad estima que no se actualiza el supuesto en comento**, sin embargo es imperioso especificar que lo anterior, no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda respecto de cualquier disposición de carácter Federal, Estatal y Municipal, que tales autoridades determinen en el ámbito de su competencia.
- XIV. De fecha 14-catorce de julio de 2020-dos mil veinte, oficio número **1659/20-DIEC-SEDUE** emitido por esta Secretaría, en respuesta a la solicitud respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, se informó lo siguiente:



Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 6,006.852 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 su caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar 12-doce individuos como canelo, huizache, encino y nogal 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 o su derribo.
3. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 11-once árboles como huizache, encino y canelo, la cantidad de 171-ciento setenta y un árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero municipal.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despilme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
8. ...15.."

Por lo que el promovente adjunta al presente expediente, copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología en fecha 22-veintidos de septiembre de 2020-dos mil veinte,-bajo el número 40, expedida por VIVEROS NUEVO LEON, de fecha 11-once de septiembre de 2020-dos mil veinte, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 1659/DIEC-SEDUE, que fuera descrito en el punto que antecede.

- XV. Que el promovente presentó los siguientes estudios:
- Estudio de Movilidad de fecha marzo de 2019-dos mil diecinueve, elaborado por el Ing. Ricardo F. Martínez Flores, Cedula Profesional N° 2710595, Ingeniero Civil con especialidad en Ingeniería de Tránsito Consultoría de Ingeniería Vial, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha Marzo de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta



- lo que sigue: "Anexo al presente oficio se encuentra el Estudio de Movilidad para un Proyecto Urbanístico de un Fraccionamiento Habitacional en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Este desarrollo se encontrará en Camino Real Villa de Santiago, en la zona conocida como Los Cristales, El Uro, el cual se desarrollará en unos predios con números de expedientes catastrales: 52-007-210 y 718 con una superficie total de 28,649.66 m<sup>2</sup>, el cual contará con 43 lotes habitacionales..."
- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha febrero de 2017-dos mil diecisiete, elaborado por Sistemas de Ingeniería Ambiental y Proyectos, empresa prestadora de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental con elaborado por el Ing. Gonzalo Vázquez Méndez Consultor Ambiental Con Cedula Profesional No. 4580434.
  - Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Especifica, de fecha julio de 2020-dos mil veinte, elaborado por el Registro de Prestador de Servicios en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental con Matrícula SPMARN/PSA/IAR/014/2019, siendo el Consultor Ambiental la Dra. Leticia Villarreal Rivera.
  - Análisis Hidrológico Superficial de fecha Febrero de 2020-dos mil veinte, elaborado por el M.I. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez, con Cedula Profesional N° 4741200, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha 24 de Febrero de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: "...Manifiesto ser responsable del Estudio Hidrológico y de Socavación para el proyecto de fracc. Residencial Los Ángeles del Uro, sobre el Antiguo camino a Villa de Santiago y calle del Arroyo,,Informando que el fraccionamiento drena hasta el cauce del Río La Chueca y se cuenta con una socavación máxima de 1.40 m para lluvias asociadas a 1000 años de período de retorno a la altura del sitio de proyecto..."
  - Análisis Hidrológico Superficial de fecha 24-veinticuatro de Agosto de 2020-dos mil veinte, elaborado por el M.I. Sten Flores de la Torre, con Cedula Profesional N° 5413322, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha 24 de agosto de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: "...hago constar que se ha llevado a cabo un estudio Hidrológico y de Socavación para el proyecto de fracc. Residencial Los Ángeles del Uro sobre el Antiguo camino a Villa de Santiago y calle del Arroyo,,informando que el fraccionamiento drena hasta el cauce del río La Chueca y se cuenta con una socavación máxima de 1.40 m para las lluvias asociadas a 1000 años de período de retorno a la altura del sitio de proyecto..."
  - Estudio Ingeniero-Geológico de Susceptibilidad de condiciones riesgosas, de fecha 30 de julio de 2019-dos mil diecinueve, elaborado por el M.C. en Ing. Adrian G. Minor Franco, con Cedula Profesional N° 4399005, Director General de E.M.S.A.S.A. (Estudios de Mecánica de Suelos, S.A. de C.V.), del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha 30 de julio de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta lo que sigue: "Por medio de la presente informo que me hago responsable del estudio ingeniero-geológico de susceptibilidad de condiciones riesgosas, correspondiente al informe I-EG/16/01-002, en el predio ubicado al noreste del cruce del Antiguo Camino a Villa de Santiago y el Arroyo La Chueca, Monterrey, Nuevo Loen."

XVI. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 10-diez de octubre de 2019-dos mil diecinueve, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se aprecian algunas nivelaciones; en cuanto a las obras de



urbanización no se han iniciado trabajos; Uso de suelo del Área Colindante: al norte con el fracc. Almendros Residencial, al este con el fracc. Las Granadas Residencial y al suroeste con Colegio Euroamericano; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): no hay construcción; Colindancias del predio: al norte con el fracc. Almendros Residencial, al este con el fracc. Las Granadas Residencial y al suroeste con Colegio; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Antiguo Camino a Villa de Santiago con sección aproximada de arroyo vehicular de 11.00 metros; Esgurrimientos Naturales y/o Arroyos: al suroriente se aprecia un arroyo; Vegetación: existen algunos árboles, no se aprecia maleza; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: no se aprecian trabajos; infraestructura troncal y de servicios básicos: no se aprecian trabajos.

**XVII.** Que en fecha 02-dos de octubre de 2020-dos mil veinte, la promovente presentó escrito manifestando lo que a continuación se indica: *"Por este conducto..., en relación a la habilitación del puente existente, le expongo lo siguiente: Tal como se indica gráficamente en el plano que contiene el proyecto urbanístico cuya aprobación se solicita, el acceso al predio a desarrollar, es a través de un puente vehicular autorizado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), el cual cuenta con un ancho de 7.61 metros, por lo que a fin de que el referido puente alcance un ancho total de 13.00 metros (arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.50 metros en ambos lados), esto para cumplir con el ancho mínimo de vías públicas, dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mi representada se compromete bajo protesta decir verdad, a solicitar ante la Autoridad competente, la autorización correspondiente, para llevar a cabo la ampliación y habilitación de dicho puente vehicular previo a la etapa del proyecto ejecutivo."*

**XVIII.** Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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 y Plano de Rasantes, para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RESIDENCIAL LOS ÁNGELES**; relativo a la superficie total solicitada de **29,064.35 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 17,718.13 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-210** y **2. Lote con superficie de 11,346.220 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-718**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Área de Polígono Total:</b>	<b>29,064.35</b>	<b>metros cuadrados</b>
Acueducto:	86.947	metros cuadrados
Derecho de Vía CFE:	886.794	metros cuadrados
Demarcación CONAGUA:	409.952	metros cuadrados
Área Vial:	6,005.584	metros cuadrados
Área Urbanizable:	21,675.073	metros cuadrados
Área de Paso Pluvial:	218.188	metros cuadrados
Área Municipal Total:	3,163.155	metros cuadrados
Área Vendible:	18,293.73	metros cuadrados





Área Habitacional Unifamiliar:	18,293.73	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	43	
<b>Lotes Totales:</b>	<b>43</b>	

XIX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3430000057421, de fecha 01-primero de octubre de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$23,110.08 (VEINTITRES MIL CIENTO DIEZ PESOS 08/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$28,887.60 (VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 60/100 M.N.)** se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del año en curso; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracciones V incisos a) y b) y fracción VIII, por los siguientes conceptos:

- Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano por la cantidad de \$14,291.76 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.).
- Proyecto Urbanístico por la cantidad de \$14,291.76 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.).
- Plano de Rasantes por la cantidad de \$304.08 (TRESCIENTOS CUATRO PESOS 08/100 M.N.)

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

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

**A C U E R D A :**

**PRIMERO:** Se informa a la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI 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 **RESIDENCIAL LOS ÁNGELES**;



relativo a la superficie total solicitada de **29,064.35 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 17,718.13 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-210** y **2. Lote con superficie de 11,346.220 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-718**; 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 respecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020; **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, 255 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 y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RESIDENCIAL LOS ÁNGELES**; relativo a la superficie total solicitada de **29,064.35 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 17,718.13 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-210** y **2. Lote con superficie de 11,346.220 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-718**, ubicados al sureste de Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sur del Camino al Círculo Mercantil, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L., cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Área de Polígono Total:</b>	<b>29,064.35</b>	<b>metros cuadrados</b>
Acueducto:	86.947	metros cuadrados
Derecho de Vía CFE:	886.794	metros cuadrados
Demarcación CONAGUA:	409.952	metros cuadrados
Área Vial:	6,005.584	metros cuadrados
Área Urbanizable:	21,675.073	metros cuadrados
Área de Paso Pluvial:	218.188	metros cuadrados
Área Municipal Total:	3,163.155	metros cuadrados
Área Vendible:	18,293.73	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	18,293.73	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	43	
<b>Lotes Totales:</b>	<b>43</b>	

**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 206 fracción I, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 264 fracciones I al XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie solicitada será de **29,064.35 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con**



superficie de 17,718.13 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **52-007-210** y **2. Lote con superficie de 11,346.220 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **52-007-718**.

- 2. ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/335/2020**, de fecha 28-veintiocho de agosto de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga los siguientes lineamientos:

#### ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Infraestructura Val, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona, debiendo incluir el plano de señalamiento vial en la intersección del Antiguo Camino a Cilla de Santiago con la calle de acceso al futuro desarrollo, autorizado por dicha dependencia, obligación que deberá presentar antes de la etapa del Proyecto Ejecutivo.
- Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona. Entre las cuales se encuentran habilitar la propuesta vial autorizada a la cual se hace referencia en el punto anterior. Cabe señalar que las señales, pintura y demás dispositivos que se requieran deberán ser suministrados por el desarrollador.
- Deberá indicar el ancho vial que deberá tener el puente vehicular, el cual deberá ser de 13.00 metros, vialidad que servirá de acceso al desarrollo.
- Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- 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.

#### ETAPA: PROYECTO DE RASANTES

- Una vez revisado el proyecto, se observa que ya cumple con lo indicado en la etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente:  
*"la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento."*



**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 IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al Artículo 211 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: *"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."*

En el presente caso se requiere un área municipal de 3,109.934 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 18,293.73 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 3,109.934 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (43 viviendas, siendo un área municipal requerida de 946.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 3,163.155 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 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:**

- **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios se encuentran ubicados 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, y la porción colindante al Arroyo La Chueca, se considera Corredor Biológico (CB); conformado de la siguiente manera:
  - 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, siendo en este caso de 409.952 metros cuadrados, según lo señaló CONAGUA- Comisión Nacional del Agua, mediante oficios N° BOO.00.R07.07.02.-646 (2006) de fecha 09-nueve de junio de 2006-dos mil seis.



- 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 rapararía. Esta superficie podrá ser aceptada como área de cesión municipal hasta en un 60% del requerimiento que se señale al fraccionamiento, la cual se deberá determinar e indicar gráficamente en el proyecto.

Por lo que, previo a la Etapa del Proyecto Ejecutivo deberá presentar Plano de Habilitación de Áreas Municipales, cumpliendo con lineamientos marcados.

Así mismo, deberá considerar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del Plan en comento:

- i) 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.
  - j) 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.
  - k) 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.
  - l) Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
  - m) Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
  - n) 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.
  - o) 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.
  - p) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (específico), respecto a la porción colindante al Arroyo La Chueca; se describen las Medidas específicas para la protección del Corredor Biológico:
    - No se aprovechará de ninguna manera el agua del Arroyo La Chueca.
    - Se deberán llevar a cabo el mantenimiento y limpieza constante de los derechos de paso pluvial e infraestructura de descarga pluvial en general del proyecto hacia el Arroyo La Chueca, esto con el fin de evitar el arrastre de cualquier tipo de residuos y no se vea afectada la calidad del agua.
    - Los trabajadores del proyecto tendrán prohibido en todo momento ingresar al área del corredor biológico.
    - Prohibir el depósito de cualquier residuo de tipo doméstico o de la construcción hacia el área del corredor biológico.
    - Las actividades del proyecto deberán respetar el límite del área del corredor biológico.
    - Evitar la plantación de especies introducidas o exóticas en las áreas verdes del proyecto.
- o **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "*Densidades y Lineamientos Urbanísticos*", establece: "*En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco*"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente



del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano; por lo que la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO ROM Y ARI, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal la C. Verónica Adriana Galicia Garza, presentan en esta Secretaría, plano de análisis de pendientes firmado por el perito responsable el Arq. Orlando Salazar Favela, con Cédula Profesional N° 5736177; el cual arroja que la totalidad de la superficie del predio de 29,064.358 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15.00% resultan 43 viviendas, por lo que el proyecto urbanístico cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

#### **6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:**

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

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

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

De conformidad con el oficio N° 1657/20-DIEC-SEDUE de fecha 14-catorce de julio de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría:

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

1. **Cumplir con lo dispuesto en los artículos 213 fracción X y 215 Fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:**
  - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
  - b) La plantación de 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área de parques y 01-un árbol por cada 7-siete metros de camellón que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.



- c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- d) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- f) **La plantación de 01-un árbol nativo de la región, por cada lote vendible los cuales deberán ya estar plantados al momento de su entrega, en la cara frontal, 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 Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 113/20, de fecha 03-tres de septiembre de 2020-dos mil veinte, se otorga una resolución factible, e indica que con base al oficio N° 132/SDU/2020 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León en fecha del 23 de marzo del 2020, levantamiento topográfico, plano de proyecto urbanístico, plano de rasantes y a los estudios Hidrológico-Hidráulico realizados por el Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez con cedula profesional No. 6371865 con fecha de febrero del 2020 y por el Ing. Sten Flores de la Torre con cedula profesional No. 54133322 con fecha de agosto del 2020 proporcionado ante esta área de Hidrología con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de nuevo león, le informo lo siguiente:

- En el caso de las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- De acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañada y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- 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, modificaciones parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibidos arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de agua, causes, vados o similares, así como los predios vecinos.



- Deberá contemplar en 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 termino de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado con el artículo 153 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa..., el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento se encuentra dentro de zonas de riesgo hidrológico como lo son de encharcamiento y de inundación a gastos con periodos de retorno de 10 y 25 años, sin embargo, por el predio cruza un escurrimiento el cual ya cuenta con una delimitación federal otorgada en el año 2006.
- Respecto a la factibilidad de drenaje pluvial otorgada por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., se cuenta con un oficio con fecha de 24 de abril del 2020 y firmado por la apoderada legal, la C. Verónica Adriana Galicia Garza, en donde menciona lo siguiente:

“Respecto a la actualización de factibilidades para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial emitidas por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., así como los servicios de energía eléctrica emitida por Comisión Federal de Electricidad debido a que por la Declaración de Emergencia por Coronavirus COVID-19, estoy imposibilitado para solicitar ante las dependencias mencionadas la actualización dichos documentales.

Cabe señalar que, al momento del ingreso de mi solicitud, en fecha 07-siete de agosto de 2019-dos mil diecinueve, bajo el expediente administrativo F-020-2019 se encontraban vigentes las factibilidades antes mencionadas; sin embargo, me comprometo bajo protesta decir verdad que al momento en que autoricen el Plan de reactivación económica, se adjuntara al trámite mencionado.

Lo anterior observando lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.”

Para la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar la actualización de factibilidad de drenaje pluvial emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., donde el solicitante deberá realizar las obras pluviales con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que fueron presentados ante dicha Institución para constancia del manejo apropiado de las aguas pluviales y escurrimientos pluviales conforme a las dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados para su análisis y/o revisión; y si así lo requiere llevar a cabo la Modificación al Proyecto Urbanístico presentando las correcciones necesarias en los estudios hidrológico - hidráulico.

**10.ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G088/2020, de fecha 17-diecisiete de julio de 2020-dos mil veinte; el cual otorga la Opinión Técnica, en virtud de la revisión de los planos y los estudios presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio de Riesgo Geológico firmado por el Ing. Adrian Minor Franco con No. de Cédula Profesional: 4399005, la litología del predio pertenece a rocas del tipo lutitas en la mayoría del predio y



solamente de suelos en la parte sur. No existen problemas geológicos, pues su superficie es plana, tiene una ligera pendiente que evita su anegamiento, además se observó la presencia de regueros pluviales en el sitio, los cuales se dará salida a los escurrimientos superficiales con un estudio hidrológico en particular.

#### Conclusiones

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

**11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 1657/20-DIEC-SEDUE, de fecha 14-catorce de julio de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; en la cual se indica que **en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

#### Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

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

#### II. Para la Etapa de Rasantes:

1. En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del



Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones.

**12. ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la aprobación del Proyecto Urbanístico, bajo oficio N° 1658/20-DIEC-SEDUE, de fecha 14-catorce de julio de 2020-dos mil veinte, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. **En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
2. **Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.**
3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
7. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.



**13. ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, bajo el N° 1659/20-DIEC-SEDUE, de fecha 14-catorce de julio de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **29,064.35 metros cuadrados**, para el proyecto de **AREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a un predio observándose que colinda con el arroyo "La Chueca", donde se realizaron obras de desmonte reciente, por lo que carece de cubierta vegetal y arbolado en gran parte de la superficie, detectando construcción de caseta de acceso y bardas perimetrales, así como habitación de área de acceso para oficina de ventas, se observa un manchón de arbolado agrupado, el cual no se verá afectado ya que se encuentra sobre superficie que será habilitada como área verde, compuesta de 01-un canelo de 25cm, 04-cuatro huizaches de 13cm, 15cm, 15cm 25cm, 06-seis encinos de 10cm, 15cm, 15cm, 20cm, 20cm y 25cm de diámetro y al límite de propiedad se bica 01-un nogal de 42cm de diámetro, la vegetación de la zona se caracteriza por matorral medio con izotal. 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, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Transplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de **6,006.852 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar 12-doce individuos como canelo, huizache, encino y nogal 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 o su derribo.
3. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 11-once árboles como huizache, encino y canelo, la cantidad de **171-ciento setenta y un** árboles nativos de la siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a **1.20-un metro veinte** centímetros de altura, de **3-tres metros** de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero municipal. Por lo que el promovente adjuntó al presente expediente copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología (con número de referencia **40**, de fecha 11-once de septiembre de 2020-dos mil veinte, expedida por VIVEROS DE NUEVO LEON.; a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios. Cabe señalar que el promovente adjuntó copia de recibo número 340000002727, cubriendo el costo por mano de obra.
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.



6. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
13. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
14. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
15. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

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



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

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

**17. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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

A) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de conformidad con el Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

B) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en los artículos 11 fracción XII y 267 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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



de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

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

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

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

a) Dictamen Técnico emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el Oficio N° 132/SDU/2020 de fecha 23-veintitres de marzo de 2020-dos mil veinte; el cual señala que una vez analizada la documentación y estudios presentados, establece las siguientes medidas de mitigación:

- El promovente deberá dar cumplimiento al anexo llamado "aprovechamiento de áreas municipales como zonas de retención pluvial", las cuales se pueden considerar como medidas de mitigación.
- El promovente deberá presentar permiso de CONAGUA actualizado al Municipio.
- El promovente deberá presentar la delimitación de la zona federal actualizada al Municipio.
- El municipio deberá solicitar el Aval de la Responsiva de la Obra de Riesgo Geológico y/o Hidrometeorológico según sea el caso, en donde se indique que no se incrementará el riesgo en la zona, por la construcción del proyecto.
- El propietario del predio con número de expediente catastral 52-007-210 y 52-007-718 será solidariamente responsable 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.
- Se deberá hacer la observación al promovente que están prohibida obra de infiltración en los suelos que presentan características de inestabilidad.
- Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal de Emergencia NAEEM.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 áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmosfera. Así como la Norma que la sustituya, en definitiva.

- 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. En dichas zonas solamente están permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente. Las personas que actúen en contravención a esta disposición, deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las acciones en que se encontraban antes de incurrir en la falta, sin perjuicio de las sanciones que determinen la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran.
- 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.
- 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 el artículo 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, 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....”

b) Oficio N° 139.003.03.545/06, de fecha 26-veintiseis de octubre de 2006-dos mil seis, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita se le requiere presentar una Manifestación de Impacto Ambiental como requisito de la Comisión Nacional del Agua, para la concesión de un predio denominado Rancho “De Uro” con una superficie de 1,567.38m<sup>2</sup> que se va a utilizar para áreas verdes, respetando lo existente, y por lo cual deberá cumplir con lo siguiente:

- No modifique la pendiente o talud.
- No construya ningún tipo de obra civil en el predio. Los residuos generados en las actividades de mantenimiento, se dispongan en el lugar que indique el Municipio evitando su dispersión o deposito en el cauce del Arroyo La Chueca, y
- No efectué la remoción de la vegetación presente en el sitio.



**QUINTO:** Se reitera a la persona moral denomina DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S.A. DE C.V., la obligación de presentar la actualización de factibilidad de drenaje pluvial emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., previo a la autorización de la etapa de Proyecto Ejecutivo.

**SEXTO:** En relación al puente vehicular que sirve de acceso al desarrollo cuya autorización nos ocupa, deberá cumplir con el ancho mínimo de vías públicas (arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.50 metros en ambos lados), dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y atendiendo lo solicitado por el promovente mediante escrito detallado en el Considerando XVII, por lo que el interesado deberá solicitar ante la Autoridad competente, cumpliendo con la habilitación, lineamientos y especificaciones técnicas necesarias, siendo el estudio de Ingeniería Estructural, mecánica de suelos (en su caso), estabilidad de taludes ( en su caso), así como un peritaje estructural de la construcción existente; debiendo llevar a cabo la ampliación y habilitación del puente vehicular previo a la etapa del proyecto ejecutivo.

**SÉPTIMO:** La validez de la autorización que por el presente instrumento se otorga, se encuentra sujeta al debido cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones impuestas al desarrollador.

**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."

**DÉCIMO:** 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."

**UNDÉCIMO:** 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..."*

**DUODÉCIMO:** 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 la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas;**

**DECIMOTERCERO:** 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.

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

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

**DECIMO OCTAVO:** Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 286 fracción I inciso a) y b), 381 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I inciso b), II incisos b), f), g), h), n); III incisos c) de la citada Ley, esto conforme lo dispone los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

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

**LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS**  
**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

VCG/AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Veronica Adriana Galicia Garza siendo las 15:40 horas del día 06 del mes de Octubre del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

NOMBRE Veronica Adriana Galicia Garza

FIRMA Allen

FIRMA Veronica Galicia



11/11/11