



Nº de Oficio: 14103/SEDUE/2020
Expediente Nº: F-049/2019

Asunto: **Lineamientos Generales de Diseño Urbano y
Proyecto Urbanístico**

INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. JESÚS MARÍA VILLARREAL ESCAMILLA Y
ALBERTO GERARDO VILLARREAL ESCAMILLA,
AMBOS POR SUS PROPIOS DERECHOS Y EN SU CARÁCTER
DE APODERADOS LEGALES DE LAS C.C. MARÍA LUISA,
MARIA VERÓNICA, ANABELLA, MIRIAM Y SONIA
DE APELLIDOS VILLARREAL ESCAMILLA.**

Presentes. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de junio del año 2020-dos mil veinte. -----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-049/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 05-cinco de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, presentado por los **C.C. Jesús María Villarreal Escamilla y Alberto Gerardo Villarreal Escamilla**, ambos por sus propios derechos y como apoderados legales de las **C.C. María Luisa, María Verónica, Anabella, Miriam y Sonia, de apellidos Villarreal Escamilla**, en relación a la fijación de los **Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la Autorización del **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VILLAS DE VALLE ALTO**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **71,237.70 metros cuadrados**, el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-016-147** colindante a la Av. Bosques de los Olivos y a la calle Colina de los Pinos, Al Noroeste del Fraccionamiento Bosques de Valle Alto, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIV, LXXVIII, 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, 177, 178, 179, 180, 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, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 241 primer párrafo, 242 fracciones III y IV, 243 fracciones II y III, 245, 248 fracciones I al VIII, 249 fracciones I al VIII, 250, 271 fracciones II incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), III incisos a), b) y c), 272 fracción I, 276 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 144 fracciones I a XII y 145 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.



- II. Los promoventes acreditan su **personalidad** mediante Poder Especial ratificado en fecha 22-veintidos de mayo del 2015-dos mil quince, ante el Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular N° 123-ciento veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en Acta fuera de Protocolo N° 222,854-doscientos veintidós mil ochocientos cincuenta y cuatro; en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública Número 40,829-cuarenta mil ochocientos veintinueve, de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2013-dos mil trece, pasada ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou, Notario Público Titular Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 8845, Volumen: 285, Libro: 354, Sección: Propiedad, de fecha 25-veinticinco de octubre del 2013-dos mil trece.
- III. Que mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-044/2018**, bajo el oficio N° 10306/SEDUE/2019, de fecha 12-doce de abril de 2019-dos mil diecinueve, se le informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará VILLAS DE VALLE ALTO; relativo a la superficie solicitada de 71,237.70 metros cuadrados; la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-016-147, únicamente respecto de la superficie con pendientes menores de 45%.

Resolución en la que se indicó que de acuerdo al Oficio N° 071/IMPLANC/2019, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, informó lo siguiente:Por lo tanto al corresponder las áreas no urbanizables por preservación ecológica indicadas en el citado Plan y Reglamento, con las áreas decretadas como área natural protegida (Parque Cumbres de Monterrey), al desaplicarse el mencionado decreto a la porción del predio materia de análisis ubicado en dicha zona protegida, se deberá establecer que usos, densidades y lineamientos urbanísticos le corresponderían a dicha porción de terreno, en cuyo caso aplica lo dispuesto por el artículo 7 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey...

En ese orden de ideas, para la porción del predio clasificada en el Plan de Desarrollo Urbano en cita, como No Urbanizable por preservación ecológica, le será aplicable lo dispuesto para la zona colindante, que en el presente caso se trata de una zona Habitacional Unifamiliar, con una densidad tipo Crecimiento Controlado (según las pendientes del terreno) y sus correspondientes lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey...." (el subrayado es nuestro).

Por lo que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, una porción del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Área No Urbanizable por Pendientes Mayores al 45% y el resto de la superficie del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido.

En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.





- 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; firmados por los C.C. **Jesús María Villarreal Escamilla y Alberto Gerardo Villarreal Escamilla**, ambos por sus propios derechos y como apoderados legales de las C.C. **María Luisa, María Verónica, Anabella, Miriam y Sonia, todos de apellidos Villarreal Escamilla** y como perito responsable, el C. Arq. Daniel Salazar Salinas, con Cédula Profesional N° 4980698, de la cual anexa copia simple.
- V. Se satisfacen los requisitos indicados en el artículo 248 fracciones V, VI y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracciones VIII, IX y X del Reglamento de Zonificación de Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dado que el promovente presentó lo siguiente:
- Oficio N° **SADM-DG/SP-0005-19**, de fecha 25-veinticinco de julio de 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua y drenaje sanitario.
 - Oficio N° **SADM-ING-2049-18**, de fecha 11-once de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ingeniería de Servicio de Agua y Drenaje de Monterrey en el cual se hace referencia a la factibilidad de drenaje pluvial.
 - Oficio N° **DIE-098/2020**, de fecha 19-diecinueve de marzo de 2019-dos mil diecinueve; otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente respecto de la factibilidad del servicio de energía eléctrica.
 - Oficio N° **DIPV/0029/2016**, de fecha 29-veintinueve de febrero de 2016-dos mil dieciséis, otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del sistema de Transporte Público de Nuevo León en relación a la Factibilidad del servicio de transporte público
- VI. 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;"* se 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 en relación al fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata el cual se denominará Villas de Valle Alto y Dictamen de las Medidas de Mitigación aplicables del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, referente al predio con superficie de **71,237.70 metros cuadrados**, el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-016-147**; por lo que mediante oficio N° **450/SDU/2019** de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informó lo que a continuación se transcribe:

"...Que el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León mediante la Primera Sesión Ordinaria 2019, estableció: ...

Que una vez analizada y evaluada toda la documentación allegada ..., 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

1. El proyecto se desarrollará en una zona de escenario geológico medio, por lo que se considera no deberá tener problemas siempre y cuando se cumpla con lo establecido en los estudios geológico y geofísico, toda vez que la zona de guarda en corrientes menores queda fuera del proyecto a desarrollar no se considera que presente riesgo hidrológico.
2. Por su parte el estudio hidrológico propone infraestructura pluvial dentro del desarrollo, pero no especifica hacia donde descargará, o si la zona de descargar tiene la suficiente capacidad hidráulica.
3. El propietario del predio con número de expediente catastral 51-016-147 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.
4. Se deberá hacer la observación al promovente que están prohibidas obras de infiltración en los suelos que presentan características de inestabilidad.
5. Se deberá hacer la observación al promovente que está prohibido bloquear, rellenar, o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solo 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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...."

VII. 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/0113/2020, de fecha 15-quince de enero 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 Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico, para el fraccionamiento a desarrollar en la Av. Bosques de los Olivos denominado Villas de Valle Alto, siempre y cuando se atiendan las conclusiones y recomendaciones emitidas en el estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza con cédula profesional 1886060 así como las recomendaciones y conclusiones estipuladas en el Estudio Geológico realizado por el M.C. Víctor Oswaldo Martínez Rodríguez con cedula profesional 1998048....."

VIII. Que el promovente presenta Autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° 2288/SPMARN-IA/19, de fecha 28-veintiocho de agosto de 2019-dos mil diecinueve; consistente en la urbanización y lotificación de un predio de 105,000.82 metros cuadrados, en el que se pretenden lotificar 98 lotes para viviendas unifamiliares, en un área por urbanizar de 71,237.70 metros cuadrados.

IX. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio de Movilidad e Impacto Vial, de fecha Mayo 2019-dos mil diecinueve, elaborado por el M.C. Ing. Gabriel Ponce Elizondo, Especialista Vial, Cedula Profesional N° 2882303 (Ingeniero Civil) y Cédula Profesional N° 6720939 (Ingeniero de Tránsito), del cual presenta Carta Responsiva de fecha Mayo 2019, el cual manifiesta lo que sigue: *"...un servidor es el responsable de la elaboración del Estudio de Movilidad e Impacto Vial para la construcción de un Fraccionamiento Habitacional con 104 lotes habitacionales unifamiliares, que se pretende ubicar al poniente del Fracc. Hacienda los Encinos, en la zona Valle Alto El Diente, en el sector Huajuco de la ciudad Monterrey, Nuevo León..."*
- Manifestación de Impacto Ambiental, de fecha Junio del 2019-dos mil diecinueve, elaborado por Consultoría de Geociencias y Servicios Ambientales, S.A. de C.V., empresa prestadora de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental, siendo responsable técnico el Ing. Rogelio Chávez Sánchez, MC., con Cédula Profesional N° 2346875 (Ing. Geólogo) y Cédula Profesional N° 2959076 (Posgrado MC Hidrología Subterránea), del cual presenta Carta Responsiva de fecha 30-treinta de octubre de 2019-dos mil diecinueve, la cual manifiesta lo siguiente: *"El desarrollo del presente estudio de Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto de construcción del promovente C. Alberto Gerardo Villarreal Escamilla y Coops., identificado como proyecto de nueva creación obra nueva de Fraccionamiento Habitacional Villas de Valle Alto,... Por tal caso, en apego al artículo 196 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y 33 de su reglamento, manifestamos que asumimos la responsabilidad respecto del contenido del documento del cual forma parte, y declaro bajo protesta decir verdad que la información contenida en el presente estudio y sus anexos... es verídica, en el cual se han incorporado las mejores técnicas y metodologías existentes, así como la información y las medidas de prevención y mitigación más efectivas"*
- Estudio Hidrológico de Aguas Superficiales e Ingenierías (Proyecto Pluvial) de fecha 20 de abril de 2020, elaborado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza, con Cedula Profesional N° 1886060, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 20 de abril de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: *"...hago de su conocimiento que me responsabilizo del cálculo hidrológico solicitado para el proyecto correspondiente a un Fraccionamiento de Urbanización Inmediata denominado "Villas de Valle Alto"...Y tomando como base los resultados obtenidos en el presente análisis, y en conformidad a lo indicado en el Atlas de Riesgos Hidrometeorológicos para el Estado de Nuevo León, en su primera etapa, donde se señala que el predio es vulnerable al riesgo de Zonas de Guardas en Corrientes Menores en un pequeño tramo del escurrimiento que se encuentra en el área fuera de proyecto, por lo que se descarta el riesgo, más sin embargo para la parte urbanizable de este fraccionamiento se elabora un proyecto pluvial como parte de las Ingenierías para el manejo del escurrimiento que tiene trayectoria de bajada a través de la vialidad principal (según proyecto urbanístico) mediante un tubo con sección variable de acuerdo a la rasante hidráulica, además en el vértice 150-A se tiene la entrada de un pequeño ramal que nace aproximadamente unos 25 m aguas arriba del fraccionamiento, y al cual se le ha dejado un derecho de paso pluvial con 6.00m de ancho para seguir sobre la calle y posteriormente*



incorporarse en el pluvial propuesto aproximadamente en el cadenamiento 0+038, descargando finalmente en el cauce del escurrimiento natural original en el cadenamiento 0+588, eliminando riesgos por motivos hidrológicos. (el subrayado es nuestro)

- Estudio Geológico de fecha 07-siete de marzo de 2018-dos mil dieciocho, elaborado por SERVICIOS GEOLOGICOS, signado por el Ing. Geol. Juan Enrique Valdés Vigil, Cedula Profesional N° 8460104, del cual presenta de fecha Marzo de 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: **"El suscrito C. Ing. Geol. Juan Enrique Valdés Vigil considera procedente la construcción del proyecto denominado Fraccionamiento Residencial Villas de Valle Alto... "PREVIO" CUMPLIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE ESTUDIO..."**
 - Estudio Geofísico de fecha 16-dieciseis de enero de 2020-dos mil veinte, elaborado por Instituto de Ingeniería Civil de la Facultad de Ingeniería Civil de la UANL, signado por el Ph. D. en Ciencias Geológicas Juan Manuel Rodríguez Martínez, Cedula Profesional N° 433849 del cual presenta Carta Responsiva de fecha 16-dieciseis de enero de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: **"...por este conducto... a su entera consideración el estudio Geofísico relacionado con el proyecto: IDENTIFICACION DE ZONAS CARSTICAS, MEDIANTE TECNICAS DE GEO-RADAR SIR 3000 EN TERRENOS DEL "PROYECTO VILLAS DE VALLE ALTO",**
En las diferentes líneas de Geo Radar analizadas, no se detectó presencia de cavernas, así como tampoco se detectaron posibles obras de captación de aguas subterráneas (pozos, norias o galerías filtrantes) en el Proyecto Vilas de Valle Alto. La saturación del suelo es baja, debido a que las lutitas (Formación Méndez) poseen baja conductividad hidráulica..."
- X. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 15-quince de enero de 2020-dos mil veinte, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que el predio tiene antecedente de trabajos de corte, actualmente no los hay, al momento no se han iniciado trabajos de trazo y/o nivelación; en cuanto a las obras de urbanización no se han iniciado trabajos; Uso de suelo del Área Colindante: al noroeste fraccionamiento Jardines de Valle Alto, al noreste Fracc. Valle Alto; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): aún no existe construcción en ninguno de los lotes; Colindancias del predio: al noroeste fraccionamiento Jardines de Valle Alto, al noreste Fracc. Valle Alto; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Bosques de los Olivos con sección aproximada de arroyo 4.00 metros; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian escurrimientos. Vegetación: Se aprecia maleza crecida abundante y arborización variada; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: no se aprecian trabajos; infraestructura troncal y de servicios básicos: no se aprecian trabajos.
- XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000061745, de fecha 12-doce de junio de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$22,866.82 (VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 82/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$28,583.52 (VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 52/100 M.N.)** se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del año; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo Loen, en el Artículo 52-bis fracción V incisos a) y b), por los siguientes conceptos:
- Lineamientos Generales de Diseño Urbano por la cantidad de \$14,291.76 (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.)





XII. Se estima que se puedan satisfacer las previsiones sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en correlación con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO**, en los términos a que se contrae esta determinación. Así mismo, solicita la autorización del Proyecto Urbanístico para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema, por lo que resulta **PROCEDENTE** la **APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	105,000.822	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación:	33,763.122	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	71,237.700	metros cuadrados
Área Vial:	15,360.997	metros cuadrados
Área Urbanizable:	55,876.703	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	353.450	metros cuadrados
Área Municipal del proyecto:	10,872.248	metros cuadrados
Área Vendible:	44,651.005	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	44,651.005	metros cuadrados
Nº de Lotes Habitacionales:	86	

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

ACUERDA:

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

SEGUNDO: En los términos anteriores se **APRUEBA el Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VILLAS DE VALLE ALTO**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **71,237.70 metros cuadrados**, el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-016-147**, colindante a la Av. Bosques de los Olivos y a la calle Colina de los Pinos, Al Noroeste del Fraccionamiento Bosques de Valle Alto, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L.; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	105,000.822	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación:	33,763.122	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	71,237.700	metros cuadrados



Área Vial:	15,360.997	metros cuadrados
Área Urbanizable:	55,876.703	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	353.450	metros cuadrados
Área Municipal del proyecto:	10,872.248	metros cuadrados
Área Vendible:	44,651.005	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	44,651.005	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales:	86	

TERCERO: Que el Proyecto Urbanístico que al efecto se autoriza cumple con los Lineamientos Generales de Diseño Urbano que a continuación se indican:

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano 16 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 144 fracciones I a XII y 145 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por los propios promoventes, la superficie solicitada será de **71,237.70 metros cuadrados**, el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 105,000.822 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-016-147**.

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/529/2019**, de fecha 11-once de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

ETAPA: LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO

- De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - Deberá respetar la prolongación dentro de su predio, de las vías públicas con las que colinda y que servirán de acceso al futuro desarrollo, tanto del fraccionamiento Bosques de Valle Alto 2° Sector como del fraccionamiento Hacienda Los Encinos.
- Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
- Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
- Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como se establece en el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el artículo 198 de la misma Ley.
- De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
- De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.





En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
8. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

1. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
 2. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran el mantenimiento periódico a la superficie de rodamiento y carpeta asfáltica de las calles de acceso al fraccionamiento.
 3. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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 7,590.670 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 44,651.005 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 7,590.670 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (86 viviendas, siendo un área municipal requerida de 1,892.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 10,872.248 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 Oficio N° 071/IMPLANC/2019, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, informó lo siguiente:*Por lo tanto al corresponder las áreas no urbanizables por preservación ecológica indicadas en el citado Plan y Reglamento, con las áreas decretadas como área natural protegida (Parque Cumbres de Monterrey), al desapplicarse el mencionado decreto a la porción del predio materia de análisis ubicado en dicha zona protegida, se deberá establecer que usos, densidades y lineamientos urbanísticos le corresponderían a dicha porción de terreno, en cuyo caso aplica lo dispuesto por el artículo 7 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey,...*

En ese orden de ideas, para la porción del predio clasificada en el Plan de Desarrollo Urbano en cita, como No Urbanizable por preservación ecológica, le será aplicable lo dispuesto para la zona colindante, que en el presente caso se trata de una zona Habitacional Unifamiliar, con una densidad tipo Crecimiento Controlado (según las pendientes del terreno) y sus correspondientes lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey..." (el subrayado es nuestro); por lo que el proyecto urbanístico cumple con los usos de suelo permitidos.

- **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano; por lo que los C.C. **Jesús María Villarreal Escamilla y Alberto Gerardo Villarreal Escamilla**, ambos por sus propios derechos y como apoderados legales de las C.C. **María Luisa, María Verónica, Anabella, Miriam y Sonia, todos de apellidos Villarreal Escamilla** presentan en esta Secretaría, plano de análisis de pendientes de fecha 12-doce de junio de 2020-dos mil veinte, firmado por el perito responsable el Arq. Daniel Salazar Salinas, con Cédula Profesional N° 4980698; el cual arroja que la superficie del predio de 50,137.70 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15.00% resultan 75.20 viviendas; la superficie del predio de 15,500.00 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 15.01 al 30.00% resultan 12.40 viviendas; la superficie del predio de 5,600.00 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 30.01 al 45.00% resultan 2.24 viviendas, resultando entonces un máximo permitido de 89.84 viviendas y el proyecto presenta 86 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° 4218/19-DIEC-SEDUE de fecha 30-treinta de enero 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 el artículo 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 1-un árbol por cada 7-siete metros de camellón que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.**
 - c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
 - d) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
 - e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
 - f) **La plantación de 01-un árbol nativo de la región, por cada lote vendible, debiendo estar ya plantado al momento de su entrega, en la acera frontal, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.**
 - g) **Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.**

8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

11/20



ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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 051/2020, de fecha 06-seis de mayo de 2020-dos mil veinte, se otorga una resolución factible, e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, plano de Proyecto Urbanístico y estudio hidrológico - hidráulico realizado por Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial (Ing. Ricardo Vásquez Esparza con cedula profesional No. 1886060 con fecha de abril del 2020) que fueron presentados ante esta área de hidrología con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 208, fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.

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





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

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

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

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

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/G025/2020, de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2020-dos mil veinte; el cual otorga el presente dictamen Factible, en virtud de la revisión de los planos, los antecedentes con No. de Oficio 10306/SEDUE/2019, DPTDU/G121/2016 y los estudios presentados por el propio promovente, se desahogan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

1. Estudio Geológico

Estudio realizado por el Ing. Juan Enrique Valdez Vigil con cedula profesional No. 8460104 en el cual se encontró lo siguiente:

- La litología del área de estudio está compuesta por una secuencia muy homogénea de lutitas, color gris oscuro en corte fresco y diversas tonalidades en color de intemperismo gris verdoso, café rojizo y amarillo grisáceo. La unidad se encuentra densamente afectada por discontinuidades estructurales representadas por planos de fracturas, fallas y foliación o laminación tectónica. Del análisis estereográfico (red de Schmidt) se definen tres sistemas de discontinuidad que al interceptarse entre sí, pueden generar condiciones susceptibles a procesos de remoción en masa. Si se contemplan cortes significativos en el terreno, el proyecto deberá considerar técnicas de ingeniería enfocadas a protección y estabilidad de taludes.
- Se concluye que las condiciones geológicas con viables en el área donde se pretende la construcción del fraccionamiento.

2. Estudio Geofísico:

Estudio realizado por el Dr. Juan Manuel Rodríguez Martínez con cedula profesional No. 433849 en el cual se encontró lo siguiente:

- Se utilizó la técnica de Geo Radar, la cual detecta los cambios en propiedades de los materiales del subsuelo.
- Se interpretaron 11 radargramas, en los cuales no se detectó la presencia de cavernas en el área de estudio. La secuencia litológica presente en el área de estudio, está conformada por una secuencia de lutitas, limos y fragmentos de diferente granulometría cuya fuente de origen corresponde a la Formación Méndez. El nivel de saturación es bajo, su conductividad hidráulica oscila entre $(1 \times 10^{-7} \text{cm/s} - 1 \times 10^{-9} \text{cm/s})$



Conclusiones

- De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento se encuentra dentro de una zona de Riesgo Geológico Medio y Alto, por lo que deberá seguir las recomendaciones hechas en los estudios presentados a revisión de esta Dirección de Proyectos Técnicos.
- Deberá atender las observaciones emitidas por la secretaria de desarrollo sustentable del estado de nuevo león, mediante el oficio No. 450/SDU/2019, del día 19 de diciembre del 2019.
- Para la siguiente etapa deberá presentar las secciones transversales de las vialidades proyectadas, donde se observe la altura y pendiente de los taludes resultantes. Así mismo en caso de que se realicen cortes mayores a los 3 metros debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, se deberá presentar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis la estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y a las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberá depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.

11.LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 4218/19-DIEC-SEDUE, de fecha 30-treinta de enero 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° 4219/19-DIEC-SEDUE, de fecha 30-treinta de enero 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. 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, antideslizantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros



espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

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

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

16.ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

A) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de conformidad con el Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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





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

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

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

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

a) Dictamen Técnico emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el Oficio N° 450/SDU/2019 de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2019-dos mil diecinueve; el cual señala que una vez analizada la documentación y estudios presentados, establece las siguientes medidas de mitigación:

1. Los promoventes deberán cumplir con lo establecido en los estudios geológico y geofísico presentados.
2. Por su parte el estudio hidrológico propone infraestructura pluvial dentro del desarrollo, pero no especifica hacia donde descargará, o si la zona de descargar tiene la suficiente capacidad hidráulica. Cabe señalar que los promoventes adjuntan Estudio Hidrológico de Aguas Superficiales e Ingenierías (Proyecto Pluvial) actualizado de fecha 20 de abril de 2020, elaborado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza, con Cedula Profesional N° 1886060, por lo que deberá seguir las recomendaciones señaladas en los estudios de ingeniería aportados por el propio promovente. (El énfasis y subrayado es nuestro)
3. Los promoventes 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.
4. Se hace del conocimiento a los promoventes que están prohibidas obras de infiltración en los suelos que presentan características de inestabilidad.
5. Se hace del conocimiento a los promoventes que está prohibido bloquear, rellenar, o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solo están permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente. La 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.
6. Se hace del conocimiento a los promoventes que serán 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.
7. Se hace del conocimiento a los promoventes 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.

8. Se hace del conocimiento a los promoventes 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.

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

SEXTO: 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."

SÉPTIMO: 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."

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley"; y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.





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

DÉCIMO: 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.

UNDÉCIMO: 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.

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

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

DECIMOCUARTO: 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.

DECIMOQUINTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMOSEXTO: Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de

un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 357 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

DECIMOCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I inciso b); II incisos b), f), g), h), n); III incisos a), b) y c), de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMONOVENO: 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 YAÑEZ RAMOS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



VCGXAGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Federico Cruz Salazar siendo las 13:41 horas del día 17 del mes de Junio del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Alexis Arturo Meléndez Rivera</u>	NOMBRE <u>Federico Cruz Salazar</u>
FIRMA <u>Alexis</u>	FIRMA <u>[Signature]</u>