



Nº de Oficio: 17074/SEDUE/2021  
Expediente Nº F-019/2020  
Asunto: Proyecto Urbanístico

## INSTRUCTIVO

**AL. C. C.P. ALVARO HERNANDEZ VILLARREAL**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA PROMOTORA MT, S.A. DE C.V.**  
Av. Roberto Garza Sada Nº 330, Col. Bosques del Valle, San Pedro Garza García, 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 27-veintisiete días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno. -----  
**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-019/2020**, formado con motivo de la solicitud en fecha 01-primer de julio de 2020-dos mil veinte, presentado por el C. C.P. Álvaro Hernández Villarreal, en su carácter de Apoderado legal de la persona moral denominada **PROMOTORA MT, S.A. DE C.V.**; relativa a la aprobación del **Proyecto Urbanístico** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **KUADRA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie solicitada de **18,101.930 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-007-063**; colindante a la Avenida Acueducto, al sur del Fraccionamiento Antara Residencial, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y 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, 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 fracción VII, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 198, 202 fracción I, 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 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 IV, 243 fracciones III, 245, 249 fracciones I al VIII, 250, 271 fracciones III incisos a), b), c), 272 fracciones I, 276 fracción I segundo párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I, 142, 145 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno



Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, XV, XVI, XL y XLII, 95 y 98 fracciones I, III y IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

- II. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública N° 38,378-treinta y ocho mil trescientos setenta y ocho, de fecha 31-treinta y uno de diciembre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública N° 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder para Actos de Administración, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **PROMOTORA MT, S.A. DE C.V.**; en tanto que la **propiedad** la acredita con: escritura Pública N° 28,448-veintiocho mil cuatrocientos cuarenta y ocho, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular N° 26-veintiséis, 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 2437, Volumen: 291, Libro: 98, Sección: Propiedad, de fecha 23-veintitrés de marzo de 2015-dos mil quince.
- III. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 07-siete de mayo de 2019-dos mil diecinueve, mediante resolución contenida bajo el oficio N° 10386/SEDUE/2019 emitida dentro del expediente administrativo N° **F-011/2018**, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, fijando los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de **18,101.93 metros cuadrados**, predio identificado con el número de expediente catastral **51-007-063**.
- IV. De conformidad con la autorización descrita en el Considerando que antecede, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:
  1. **ZONIFICACION:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; la superficie de 18,101.93 metros cuadrados se encuentra ubicada en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HM**); 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; la porción colindante a la Avenida Acueducto, se considera Corredor Urbano de Medio Impacto (**CMI**), donde el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; así mismo, se permite una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos de Suelo del referido Plan.
  2. **DENSIDAD:** 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 el promovente presenta en esta Secretaría Plano de Análisis de Pendientes de fecha del mes de mayo de 2021-dos mil veintiuno, indicando el porcentaje de pendientes promedio del predio firmado por el C. C.P. Álvaro Hernández Villarreal, representante legal de las personas morales denominadas PROMOTORA MT, S.A. DE C.V.; y como perito responsable el Arq. Juan Francisco Villanueva Rodríguez, con cédula profesional número 816480, de la cual se anexa copia. En donde se determina que la superficie de 18,101.930 metros cuadrados, están dentro del rango de pendientes de 0 al 15.00%, resultando 27.15 viviendas; donde el proyecto presenta 27 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

- 3. ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.** - Se requiere un área municipal de 1,707.435 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 10,043.737 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 1,707.435 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (27 viviendas, siendo un área municipal requerida de 594.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 1,989.988 metros cuadrados, siendo identificadas como A.M. 1, A.M.2, A.M.3 y A.M. 4, las cuales han sido analizadas y cumplen con las características indicadas por el artículo 211 de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**V. Los promoventes presentaron los siguientes documentales:**

- a) Estudio de Movilidad e Impacto Vial de fecha 10 del mes de agosto del 2020-dos mil veinte, elaborado por la Universidad Autónoma de Nuevo León, Facultad de Ingeniería Civil, Departamento de Estudios de Ingeniería de Tránsito, signado por el M.C. Ing. José Federico López Vázquez, Jefe del Departamento de Estudios de Ingeniería de Tránsito, Cedula Profesional N° 2958754, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 10 del mes de agosto del 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: *le informo que un servidor es el Responsable por parte de la Universidad Autónoma de Nuevo León, de la Elaboración del Estudio de Movilidad e Impacto Vial del proyecto Fraccionamiento Kuadra Residencial (27 lotes unifamiliar)..."*
- b) Manifestación de Impacto Ambiental, de fecha del mes de julio 2019-dos mil diecinueve, elaborado por BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., empresa prestadora de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental, matrícula SPMARN/PSA/IAR/052/2018; siendo responsable técnico el C. Roberto Bañuelos Ruedas, con Cédula Profesional N° 1828954 y cedula profesional Ing. Ambiental N° 2155850.
- c) Análisis Hidrológico e Hidráulico de fecha 23 de julio de 2020-dos mil veinte, elaborado por la Universidad Autónoma de Nuevo León, Facultad de Ingeniería Civil, Instituto de Ingeniería Civil signado por el Jefe de Departamento de Hidráulica, el M.C. David Clemente López Pérez, con Cedula



Profesional N° 7589203, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 05 de octubre de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: **“...El suscrito M.C. David Clemente López Pérez, me responsabilizo de la elaboración del Estudio Hidrológico Superficial e Hidráulico Pluvial, en mi carácter de Perito en la materia, hago constar que tomando en cuenta del desarrollo del estudio se concluye que NO EXISTE RIESGO HIDROLÓGICO NI PLUVIAL TANTO PARA EL PROYECTO Y EL ENTORNO...”**

- d) Estudio Geológico de fecha 24-veinticuatro de julio 2020-dos mil veinte, elaborado por Universidad Autónoma de Nuevo León, Facultad de Ingeniería Civil, Instituto de Ingeniería Civil signado por el Jefe de Departamento de Geotecnia, Ing. Santiago Salazar Salinas, Cedula Profesional N° 1003703, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 21-veintiuno de marzo 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta lo que sigue: **“...El suscrito Ing. Santiago Salazar Salinas, responsable de la elaboración del estudio Geológico local, en mi carácter de perito en la materia, hago constar que tomando en cuenta el desarrollo del presente estudio, se concluye que NO EXISTE RIESGO GEOLÓGICO en la zona donde se pretende llevar a cabo la construcción del proyecto denominado PGEO-L 12-17-203/090-SC... FRACCIONAMIENTO KUADRA RESIDENCIAL, MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN”. Efectuado en el predio ubicado por la Ave. Acueducto Villa de Santiago y calle Privada antara, en Monterrey, Nuevo León., condicionando al previo cumplimiento de las medidas de prevención y riesgo y de seguridad establecidas en el estudio elaborado para dicho proyecto...”(el subrayado es nuestro)**
- e) Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 26-veintiséis de marzo 2017-dos mil diecisiete, elaborado por Estudios y Control del Norte, S.A. de C.V., Ing. Ernesto Monsiváis Contreras, Cedula Profesional N° 5204881, del cual presenta Carta Responsiva de fecha de marzo 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: **“...Por medio de la presente, manifiesto a Usted, ser el responsable del Estudio de Mecánica de Suelos, elaborado en el cual se tiene proyectado la realización de una obra identificada como Proyecto La Estanzuela...”**

VI. 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° 187/SPMARN-IA/2020 de fecha 20-veinte de enero de 2020-dos mil veinte; para un desarrollo habitacional denominado Kuadra Residencial, con una superficie de 18,101.93 metros cuadrados.

VII. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: **“...Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría;”** por lo que esta Secretaría solicitó a la 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 Kuadra Residencial y Dictamen de las Medidas de Mitigación aplicables del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, con superficie de **18,101.93 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-007-063;**



colindante a la Avenida Acueducto y al sur del fraccionamiento Antara Privada Residencial, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; por lo que mediante oficio N° 307/SDU/2020 de fecha 17-diecisiete de agosto 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, informa lo siguiente: *"...que se encuentra en la etapa de Proyecto Urbanístico y donde solicita información de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, del predio identificado con el número de Expediente Catastral 51-007-063; colindante a la Ave. Acueducto y al sur del Fraccionamiento Antara Residencial, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el municipio de Monterrey, N.L. hago de su conocimiento que el día 22-veintidos de junio de 2018-dos mil dieciocho, se llevó a cabo la Segunda Sesión Ordinaria 2018 del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León en dicha Sesión se analizó este asunto, dando contestación mediante el Oficio No. 116/SDU/2018. Que una vez analizada y evaluada toda la información allegada al respecto: "Análisis Hidrológico e Hidráulico" elaborado por el Departamento de Hidráulica del Instituto de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León, con fecha 15 de junio de 2020 firmado por el M.C. David Clemente López Pérez, Jefe del Departamento de Hidráulica.*

*Se puede concluir que cumple con los puntos señalados en el acuerdo tomado, dentro de la sesión señalada en el Oficio No. 16/SDU/2018.*

*Por consiguiente, la presente Opinión otorgada es sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, quien determinará lo que se requiere para la realización de las obras y actividades del proyecto..."*

**VIII.** 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/2423/2020, de fecha 18-dieciocho de septiembre de 2020-dos mil veinte, informa lo siguiente:

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

**OBSERVACIONES**

- 1.- El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Acueducto Villa de Santiago, el cual dicho predio cuenta con una superficie total solicitada de **18,101.930 M2** y expediente catastral con número 51-007-063.*
- 2.- Como colindancias actuales del predio se observa lo siguiente: al **Norte** se encuentra un terreno, al **Sur** se encuentra un terreno y colinda con el fraccionamiento Antara, al **Oriente** se encuentra un terreno y al **Poniente** hay terrenos.*
- 3.- Al momento de la visita al predio no se observó que se estén llevando a cabo trabajos para la construcción y/o avance para la realización de dicho fraccionamiento.*

**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 la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el suelo para el fraccionamiento a desarrollar en colindante a la Ave. Acueducto y al sur del fraccionamiento Antara Residencial, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, siempre y cuando se atiendan las conclusiones y recomendaciones emitidas en los estudios hidrológico e Hidráulico realizados por el M.C. David Clemente López Perez con cedula profesional 816460....." (el subrayado es nuestro)

IX. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento de que se trata, con la distribución de áreas siguiente:

<b>Área Polígono Total (EXP. CAT. 51-007-063):</b>	<b>18,101.930</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vialidad:	5,888.468	metros cuadrados
Área Urbanizable:	12,213.462	metros cuadrados
Área De Derechos de Paso Pluvial y AYD:	179.737	metros cuadrados
Área Municipal para este proyecto:	1,989.988	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	10,043.737	metros cuadrados
Área Vendible Total:	10,043.737	metros cuadrados
<b>Nº Total de Lotes Habitacionales Unifamiliares:</b>	<b>27</b>	

X. Que en fecha 13-trece de julio de 2020-dos mil veinte, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó lo siguiente; Observaciones: se realiza la inspección al predio indicado, a fin de verificar el estado actual del fraccionamiento el cual a un no comienza con los trabajos de construcción (lote en breña); Preliminares: en cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y la nivelación aún no se han realizado los trabajos; Uso de Suelo del Área Colindante: al norte con vialidad (priv. Antara) al sur con lote baldío (breña) al este con habitacional (fracc. Antara) y al oeste con vialidad (paseo de acueducto); Ocupación de lote: (construcción Existente): Aún no comienzan trabajos de construcción; Colindancias del predio: al norte con vialidad (priv. Antara) al sur con lote baldío (breña) al este con habitacional (fracc. Antara) y al oeste con vialidad (paseo de acueducto); Sección de Vialidades colindantes al Predio: al poniente con la vialidad paseo de acueducto sección de 12mts y al norte con privada Antara sección 12mts al momento de la inspección; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: no se aprecian escurrimientos natrales y o arroyos dentro del predio; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): el predio se encuentra en breña y su vegetación en nativa de la zona.

XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3440000062722, de fecha 26-veintiséis de agosto de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de \$11,793.99 (ONCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 99/100 M.N.); es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$14,742.49 (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 49/100 M.N.) se aplicó un subsidio de conformidad con los





Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del mismo año; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracciones V inciso b) por conceptos de autorización del Proyecto Urbanístico.

**XII.** Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Urbanístico** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, del fraccionamiento denominado **KUADRA RESIDENCIAL**.

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

**ACUERDA**

**PRIMERO:** En los términos anteriores se **aprueba el Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **KUADRA RESIDENCIAL**, relativo a la superficie solicitada de **18,101.930 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-063**; colindante a la Avenida Paseo del Acueducto, al sur del Fraccionamiento Antara Privada Residencial, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; quedando con la distribución de áreas siguiente:

<b>Área Polígono Total (EXP. CAT. 51-007-063):</b>	<b>18,101.930</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vialidad:	5,888.468	metros cuadrados
Área Urbanizable:	12,213.462	metros cuadrados
Área De Derechos de Paso Pluvial y AYD:	179.737	metros cuadrados
Área Municipal para este proyecto:	1,989.988	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	10,043.737	metros cuadrados
Área Vendible Total:	10,043.737	metros cuadrados
<b>Nº Total de Lotes Habitacionales Unifamiliares:</b>	<b>27</b>	

**SEGUNDO:** Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

**TERCERO:** Además, el desarrollador, (en este caso **PROMOTORA MT, S.A. DE C.V.**); deberán cumplir con lo siguiente:



**Drenaje Pluvial:** De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio N° DPTDU/H 124/2020, de fecha 15-quince de octubre de 2020-dos mil veinte; en el cual se considera Factible, y se informa lo siguiente:

- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenida dentro del Estudio Hidrológico elaborado por el Instituto de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León a través del Ing. David Clemente López Pérez (Cédula No. 7589203) con fecha de octubre del 2020, esto don el fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

**Nomenclatura y 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.

**Vialidad:** De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/227/2021, con fecha 29-veintinueve de junio de 2021-dos mil diecinueve, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

Conforme a lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/290/2020, de fecha 07 de julio del 2020, se le indicó que, para poder confirmar que el proyecto está respetando el trazo de la avenida proyectada, será necesario identificar el eje del acueducto con respecto al polígono a desarrollar, por lo que sería necesario que sea presentada dicha información avalada por la autoridad correspondiente (CONAGUA, Agua y Drenaje, etc.) Al respecto, mediante oficio No. SADM-ING-1153-2021 emitido por la Dirección de Ingeniería de Servicios de Agua y Drenaje, de fecha 04 de junio del 2021, la dependencia indica que se constató en visita de campo, que no existe ninguna invasión por parte del desarrollador, el derecho de vía del acueducto, incluyendo en el escrito el cuadro de construcción del derecho de vía

Por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- Coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocarse el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- 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 de la zona, entre las cuales se encuentran la construcción y habilitación de la Av. Acueducto.
- 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 deberían 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 Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**Control de Erosión:** Al momento de 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, así mismo, 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 terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

**Geología:** De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G105/2020, de fecha 17-dieciséis de septiembre de 2020-dos mil veinte, considera el presente dictamen factible, con base en los antecedentes con N° de Oficio: 10386/SEDUE/2019 y los estudios presentado por el propio promovente, se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos:

De acuerdo al Estudio realizado por el Ing. Santiago Salazar Salinas con No. de Cédula Profesional: con No. de Cedula Profesional: 1003703, la litología presente en el predio en estudio está compuesta por sedimentos arcillosos café rojizo de textura fina, sedimentos lixiviados de tipo aluvial (revelado), los cuales están depositados sobre materiales rocosos. No existe riesgo geológico.

De acuerdo al Estudio Geotécnico elaborado por Estudios y Control del Noreste S.A. de C.V. y firmado por el Ing. Norberto Sánchez Monsiváis con No. de Cédula Profesional: 6432771, se realizaron 3 sondeos de exploración hasta una profundidad de 3.00m. en los cuales se pudo definir que los materiales muestreados podrán ser utilizados como parte del suelo de cimentación, ya que presenta calores que cumplen con lo que marca la Lay de Construcción y Rehabilitación de Pavimentos en el Estado de Nuevo León.

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

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría; mediante oficio N° 1655/20-DIEC/SEDUE, de fecha 23-veintitres de julio de 2020-dos mil veinte, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para la aprobación del Proyecto Urbanístico, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal.



**En lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:**

1. **En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
2. **Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano Topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.**
3. **Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección 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 estable 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 cañada, con periodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrá tener cualquier forma geométrica; fracción V. Deberá tener una superficie mínima de 1,000-un mil, metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechadas para los distintos 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.**

**CUARTO:** 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. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.





**QUINTO:** 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.

**SEXTO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad 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.

**SÉPTIMO:** El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 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.

**NOVENO:** Notifíquese personalmente por conducto de los 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. -----

*Virginia Castillo González*

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



AGG



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Pedro Torres Rosales siendo las 09:03 horas del día 02 del mes de Septiembre del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Méndez Rivera

NOMBRE PEDRO TORRES ROSALES

FIRMA Allex

FIRMA Pedro Torres