



No. de Oficio: 16603/SEDUE/2021

Expediente: F-036/2020

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y  
Urbanizar el Suelo

## INSTRUCTIVO

**A LA C. CELINA MARIA CALDERON ROJAS,  
REPRESENTADA POR EL C. ALBERTO JOSE PAEZ CALDERON  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL  
DENOMINADA ALEA DESARROLLOS, S.A.P.I. DE C.V.**  
Calle Rio Guadalquivir No. 133, Col. Del Valle,  
San Pedro Garza Garcia, 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 29-veintinueve días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno. -----**  
**V I S T O :** El Expediente administrativo número F-036/2020, formado con motivo de la solicitud de fecha 06-seis de noviembre de 2020-dos mil veinte, presentado por la C. **CELINA MARIA CALDERON ROJAS** representada por el C. Alberto José Páez Calderón apoderado legal de la persona moral denominada Alea Desarrollos, S.A.P.I. De C.V.; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **NOGALES PRIVADA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie solicitada de **13,775.04 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-145** colindante a Cañón de los Nogales, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, 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 esta 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 y LXXVIII, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168, 169 fracción VIII, 170 fracciones I al XIII, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256 primer párrafo, 257, fracción I y II, 258 fracción I, 260, 261, 262 fracciones I a VI, 286 fracción I inciso a) y b) y 291 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 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.

1/10



**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



II. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública Número 29,916-veintinueve mil novecientos dieciséis, de fecha 02-dos de septiembre de 2015-dos mil quince, ante el Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, que contiene poder general para Actos de Administración otorgada por la C. Celina Maria Calderón Rojas a la persona moral denominada Alea Desarrollos, S.A.P.I. de C.V., así mismo mediante Escritura Pública Número 29,915-veintinueve mil novecientos quince, de fecha 02-dos de septiembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, que contiene poder general para Actos de Administración otorgado por la persona moral denominada Alea Desarrollos S.A.P.I. de C.V. al C. Alberto José Páez Calderón; en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública Número 25,486-veinticinco mil cuatrocientos ochenta y seis, de fecha 17-diecisiete de junio de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito, Registral del Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5897, volumen 276, Libro 236, sección Propiedad Mty, de fecha 28-veintiocho de julio de 2010-dos mil diez y Escritura Pública Número 28,347-veintiocho mil trescientos cuarenta y siete, de fecha 09-nueve de julio de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito, Registral del Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2011, volumen 125, Libro 81, sección IV Resoluciones y Convenios Diversos Mty, de fecha 29-veintinueve de julio de 2010-dos mil diez.

III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica 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.; sin embargo, la porción del terreno colindante al "Rio La Silla" se considera Corredor Biológico (**CB**), conformado de la siguiente manera:

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

Debiendo de considerar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del Plan en comento:

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





- g) Las construcciones ubicadas dentro de la franja señalada como corredores biológicos y en los predios colindantes, deberán contar con elementos que permitan el paso de la fauna silvestre.
- h) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (específico), las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "*Densidades y Lineamientos Urbanísticos*", establece: "*En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco*"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Media (D5), calculada de la siguiente manera: 42 viviendas por hectárea.

IV. 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 opinión 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, respecto al predio con superficie total de **13,775.04 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral 51-015-145, colindante a la calle Cañón de los Nogales, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L. y en su caso, el dictamen de las medidas de mitigación; por lo que mediante oficio N° **054/SDU/2021** de fecha 16-dieciséis de febrero de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue:

**Expediente Administrativo:** 01/SDU-CTGH/2021

**Nombre del Proyecto:** Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo para un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata que se denominara "NOGALES PRIVADA RESIDENCIAL".

**Expediente Catastral:** 51-015-145

**Ubicación:** colindante a la calle Cañón de los Nogales, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Superficie del predio:** 13,775.04 metros cuadrados

**Problemática:** De conformidad con la información señalada en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, el predio tiene Riesgo Hidrometeorológico, presenta planicies de inundación para periodos de retorno de 10 y 25 años y peligro de encharcamiento en aproximadamente un 30% de la superficie; No presenta riesgo Geológico

Una vez analizada y evaluada la documentación allegada respecto al expediente administrativo 01/SDU-CTGH/2021... El Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 de marzo de 2013, tomo lo siguiente:

**ACUERDO AL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA:**

1. Se deberá informar al propietario que el Predio ha presentado inundación, socavación y deslaves, en eventos hidrometeorológicos extraordinarios pasados como el Huracán Alex.

3/10



ORIGINAL SEDUE MONTERREY



2. Se deberá solicitar que presente por lo menos 4 perfiles a lo largo del arroyo en su colindancia con el Predio.
3. Se deberá solicitar presente un estudio de erosión.
4. Se deberá solicitar presente plano con niveles de plataformas.
5. Se deberá solicitar que presente un estudio hidrológico e hidráulico que presente el análisis aguas arribas y aguas abajo del Predio, con Proyecto y sin proyecto.
6. Se deberá solicitar que en resumen de lo anterior presente medidas de mitigación para mitigar el Riesgo Hidrometeorológico.
7. Se deberá hacer la observación puntual al promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
8. Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el Periódico Oficial del 4 de diciembre de 2019, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmosfera. Así como la Norma que la sustituya, en definitiva.
9. 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 dolorosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
10. 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 originaran como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
11. Así como también, se le informa al promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán con el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, calculo 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.

V. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 5-cinco de septiembre de 2020-dos mil veinte, elaborado por la empresa CLL Ingenierías, S. de R.L. de C.V., signado por el Ing. Fernando S. Trejo Cruz como responsable del proyecto, con Cedula Profesional 4608942, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., la cual manifiesta lo que sigue: "Manifiesto bajo protesta decir verdad y me hago responsable que los datos asentados y





*documentos anexados son ciertos, completos, originales y corresponden al Estudio solicitado, enterado que es veras de acuerdo a las condiciones del terreno..."*

- Estudio Geológico de fecha 5-cinco de septiembre de 2020-dos mil veinte, elaborado por la empresa CLL Ingenierías, S. de R.L. de C.V., signado por el Ing. Fernando S. Trejo Cruz como responsable del proyecto, con Cedula Profesional 4608942, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., la cual manifiesta lo que sigue: *"...NO EXISTE RIESGO GEOLOGICO QUE IMPIDA LA CONSTRUCCION DE LA EDIFICACION Y CONSTRUCCION DEFINIDA COMO FRACCIONAMIENTO UNIFAMILIAR NOGALES PRIVADA RESIDENCIAL..., lo cual hacemos constar que se realizaron los procedimientos y normas aceptadas para el estudio, así como los recorridos para ver las condiciones del sitio y susceptibilidad de riesgo geológico. Manifiesto bajo protesta decir verdad, que los datos asentados y documentos anexados son ciertos, completos originales y corresponden al Estudio solicitado, enterado que es veras de acuerdo a las condiciones del terreno..."*
- Estudio Hidrológico de fecha 15-quince de octubre de 2020-dos mil veinte, elaborado por la empresa CLL Ingenierías, S. de R.L. de C.V., signado por el Dr. Ricardo Alberto Cavazos Gonzalez como responsable del proyecto, con Cedula Profesional 3481417, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., la cual manifiesta lo que sigue: *"El suscrito Dr. Ricardo Alberto Cavazos Gonzalez con cedula 3481417 es responsable de la elaboración del Estudio Hidrológico, para la construcción definida del proyecto identificado como Nogales Privada Residencial... Además de hacer constar que se realizaron los procedimientos y normas aceptadas para el estudio, así como los recorridos para ver las condiciones del sitio y recomendaciones para tipo de cimentación y capacidad de carga del suelo. Manifiesto bajo protesta decir verdad y me hago responsable que los datos asentados y documentos anexados son ciertos..."*
- Estudio de Movilidad de fecha 26-veintiseis de octubre de 2020-dos mil veinte, elaborado por la empresa CLL Ingenierías, S. de R.L. de C.V., signado por el Ing. Fernando S. Trejo Cruz como responsable del proyecto, con Cedula Profesional 4608942, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., la cual manifiesta lo que sigue: *"...Por medio de la presente hago constar que se realizaron los procedimientos y normas aceptadas para el estudio, así como los recorridos para ver las condiciones del sitio y susceptibilidad vial. Manifiesto bajo protesta decir verdad, que los datos asentados y documentos anexados son ciertos, completos originales y corresponden al Estudio solicitado, enterado que es veras de acuerdo a las condiciones del terreno..."*
- Complemento del Estudio Hidrológico, Hidráulico y de Socavación de fecha 25-veinticinco de marzo de 2020-dos mil veinte, elaborado por la empresa CLL Ingenierías, S. de R.L. de C.V., signado por el Dr. Ricardo Alberto Cavazos Gonzalez como responsable del proyecto, con Cedula Profesional 3481417, adjuntando Carta Responsiva, la cual manifiesta lo que sigue: *"El presente estudio hidrológico superficial y responsable de la elaboración, 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 HIDROLOGICO SUPERFICIAL del "PROYECTO HIDROLOGICO DEL FRACCIONAMEINTO DE CASA HABITACION UNIFAMILIAR." Condicionado al previo cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y de seguridad establecidas en el estudio elaborado por dicho proyecto..."*

5/10



ORIGINAL SEDUE MONTERREY



- VI. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 21-veintiuno de diciembre del 2020-dos mil veinte, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar el avance de las obras: Observaciones: se realizó la visita al predio indicado, a fin de verificar el estado actual del predio o fraccionamiento, Preliminares: aún no comienzan con los trabajos, Terracerías en Vialidades: aún no comienzan con los trabajos de terracerías en vialidades, Drenaje Sanitario: aún no cuentan con el drenaje sanitario, Drenaje Pluvial: aún no cuentan con el drenaje pluvial, Agua potable: aún no cuentan con la red en el proyecto, Red de Gas Natural: no cuentan con la red en el proyecto, Pavimentaciones: no cuenta con pavimentación, Guarniciones: no cuentan con guarniciones, Red Eléctrica: aun no cuentan con la red en el proyecto, Alumbrado Público: no cuenta con alumbrado público, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aun no cuentan con la infraestructura y habilitación, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: no cuentan con la infraestructura, Red de Telefonía y Televisión por cable: no cuentan con la red de teléfonos y televisión por cable, Uso de Suelo del Área Colindante: al norte con propiedad privada al este rio la silla, al sur Fracc. Kiara al oeste Residencial La Escondida y Gayosso Cementerio, Ocupación de los Lotes Existentes (construcciones Existentes): sin uso el predio, Colindancias del Predio: al norte con propiedad privada, al este rio la Silla, al sur Fracc. Kiara, al oeste Residencial La Escondida y Gayosso Cementerio, Sección de Vialidades colindantes al predio: al oeste del predio cañón de los nogales, Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: del norte al sureste del predio el Rio la Silla, Vegetación: el predio no se encuentra en breña, vegetación nativa así como incorporada, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aún no cuenta con banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: no cuentan con dicha infraestructura.
- VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3470000055214, de fecha 11-once de junio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad 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 Loen, en el Artículo 52-bis fracción V inciso a), por concepto de Factibilidad y Lineamientos.
- VIII. En base a lo anterior y además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que, sobre zonificación, vialidad, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, del predio en cuestión.

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





**ACUERDA:**

**PRIMERO:** Se informa a la C. **CELINA MARIA CALDERON ROJAS**, en su carácter de PROPIETARIA; que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **NOGALES PRIVADA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie solicitada de **13,775.04 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-145**, colindante a la calle Cañón de los Nogales, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey; toda vez que existe congruencia del uso de suelo solicitado con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y respecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020.

**SEGUNDO: CONGRUENCIA DE LOS USOS DEL SUELO SOLICITADOS POR EL INTERESADO, CON LO SEÑALADO EN LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES:**

- **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-145** con superficie de **13,775.04 metros cuadrados**, el predio se ubica 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 es permitido; sin embargo, la porción del terreno colindante al "Rio La Silla" y/o "Calabozo" se considera Corredor Biológico (**CB**), conformado de la siguiente manera:
  1. Área de la demarcación federal (C.N.A.). - Esta franja es la rivera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según señale la dependencia competente. Por lo que el promovente adjunta al expediente Oficio No. B000.00.R07.07.02.-04(2007) de fecha 28-veintiocho de noviembre emitido por el Organismo de Cuenca Rio Bravo, a través de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), el cual señala la delimitación del Arroyo "Calabozo" por la margen izquierda frente a su propiedad, de acuerdo a lo que establece la Ley de Aguas Nacionales, Declaratoria de Propiedad Nacional del Arroyo "Calabozo", le fue señalado el límite federal por la margen izquierda del arroyo "Calabozo" en una longitud de 205.218 metros que comprende los vértices 3 al 14 del polígono del predio como se indica en el plano de fecha enero 2007.
  2. Área de preservación ecológica. - Posterior al área de demarcación federal, se deberá delimitar una franja de terreno, que comprenderá a la superficie con vegetación riparia. Por lo que, para la etapa de Proyecto Urbanístico deberá presentar Estudio de impacto Ambiental Especifico del Corredor Biológico (Arroyo Calabozo).

Debiendo de considerar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del Plan en comento:

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

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

- 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 5 (D5), en el cual se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea.

**TERCERO:** El interesado podrá solicitar le sean señalados los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para elaborar el proyecto urbanístico, de conformidad con lo establecido en el en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI, 257 fracción IV, y 265 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, entre los cuales se señalarán la superficie máxima del suelo factible de urbanizar; los alineamientos viales y derechos de vía; los derechos de vía de infraestructura; la superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo; los usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, **incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales; las superficies y dimensiones mínimas de lotes por usos;** los criterios de arborización de áreas públicas; características de las edificaciones a realizar; las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas fallas geológicas.

**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° 054/SDU/2021 de fecha 16-dieciseis de febrero de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala que una vez analizada la documentación y estudios presentados, establece las siguientes condicionantes que deberá cumplir en el Proyecto Urbanístico para estar en posibilidades de emitir las medidas de mitigación de acuerdo a lo señalado en el artículo 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

**ACUERDO AL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA**

1. Se informa al propietario que el Predio ha presentado inundación, socavación y deslaves, en eventos hidrometeorológicos extraordinarios pasados como el Huracán Alex; por lo que:
2. Deberá presentar por lo menos 4 perfiles a lo largo del arroyo en su colindancia con el predio.
3. Deberá presentar un estudio de erosión.
4. Deberá presentar plano con niveles de plataformas.
5. Deberá presentar un estudio hidrológico e hidráulico que presente el análisis aguas arribas y aguas abajo del Predio, con Proyecto y sin proyecto.
6. Deberá presentar las medidas de mitigación para mitigar el Riesgo Hidrometeorológico.





**QUINTO:** De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: *"I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan. II. El Proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento; b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.*

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

**SÉPTIMO:** 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.

**OCTAVO:** 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.



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

**DÉCIMO:** Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificador adscrito a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

  
**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**  
  
**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 Alanis Cavazos siendo las 11:57 horas del día 05 del mes de Julio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera  
FIRMA Alexis

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Ing. Pedro E. Alanis Cavazos  
FIRMA 