



Nº de Oficio: 10235/SEDUE/2019

Expediente Nº F-003/2019

Asunto: Plano de Rasantes

INSTRUCTIVO

**AL C. CÉSAR ALBERTO GUZMÁN MÉNDEZ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
MCME INMOBILIARIA Y SERVICIOS, S.A. DE C.V.**

Avenida Roble Nº 300, Colonia Valle Campestre,
San Pedro Garza García, N.L.

Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió que en seguimiento se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de abril del año 2019-dos mil diecinueve. -----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-003/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de enero de 2019-dos mil diecinueve y al escrito de fecha 29-veintinueve de marzo del mismo año, presentados por el C. César Alberto Guzmán Méndez, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Nº 18,950-dieciocho mil novecientos cincuenta, de fecha 11-once de febrero de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guízar Figueroa, Notario Público Titular Nº 81-ochenta y uno, con ejercicio en este Municipio y con ejercicio en la demarcación notarial del primer distrito registral en el Estado; el cual contiene Poder para Actos de Administración, que al efecto les otorgó la Sociedad denominada **MCME INMOBILIARIA Y SERVICIOS, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la autorización del **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **MONTEALBAN RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de **32,111.15 metros cuadrados**; cuya propiedad se acredita mediante la Escritura Pública Nº 20,289-veinte mil doscientos ochenta y nueve, de fecha 12-doce de julio de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guízar Figueroa, Notario Público Titular Nº 81-ochenta y uno, con domicilio en esta ciudad y con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al primer distrito registral en el Estado, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 6345, Volumen: 276, Libro: 254, Sección: Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 13-trece de agosto de 2010-dos mil diez; predio colindante a la Avenida Del Acueducto, Distrito La Bola, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo F-027/2006, de fecha 27-veintisiete de julio del 2006-dos mil seis, con número de oficio DIFR0725/2006, informó sobre la factibilidad de urbanización y fijó los lineamientos generales de diseño urbano para desarrollar un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total de 32,111.15 metros cuadrados. Posteriormente esta misma autoridad, mediante expediente administrativo F-098/2006, de fecha 19-diecinove de septiembre del 2006-dos mil seis, aprueba el proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total de 32,111.15 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

metros cuadrados	32,111.1544	Area Total:
metros cuadrados	10,917.4544	Area Vial:
metros cuadrados	21,193.7	Area Urbanizable:
metros cuadrados	1,167.45	Area Derecho de Paso Pluvial:
metros cuadrados	3,028.06	Area Municipal:
metros cuadrados	16,998.19	Area Vendible:
metros cuadrados	16,998.19	Area Habitacional Unifamiliar:
metros cuadrados	47	Nº Lotés Habitacional Unifamiliar:
metros cuadrados	47	Nº Total de lotes



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Así mismo, esta misma autoridad mediante expediente administrativo F-173/2006, de fecha 18-dieciocho de octubre del 2006-dos mil seis, aprueba el plano correspondiente al proyecto de Rasantes. Esta misma autoridad, mediante expediente administrativo MU-035/2007, de fecha 21-veintuno de abril de 2008-dos mil ocho, aprueba la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en la relotificación en general de los lotes, así como el ajuste en la circulación vehicular para evitar el 100% del alineamiento de la Avenida Colectora al predio colindante, respetando el alineamiento marcado en el antecedente del proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total de 32,111.15 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

metros cuadrados	32,111.1544	Area Total:
metros cuadrados	9,265.48	Area Vial:
metros cuadrados	22,846.06	Area Urbanizable:
metros cuadrados	2,853.16	Area Municipal:
metros cuadrados	19,579.79	Area Vendible:
metros cuadrados	12,825.57	Area Vendible Habitacional Unifamiliar:
metros cuadrados	6,754.22	Area Comercial y de Servicios:
metros cuadrados	233.41	Area Derecho de Paso Pluvial:
metros cuadrados	179.70	Area de Planta Tratadora de Aguas Residuales:
metros cuadrados	48	Nº Total de Lotés Habitacionales:
metros cuadrados	12	Nº Total de Lotés Comerciales y de Servicios:

8



Nº Total de lotes:

60

III. Posteriormente esta Autoridad, mediante resolutivo de fecha 21-veintiuno de abril de 2008-dos mil ocho, bajo el Nº de oficio 787/2008/SEDUE, expediente administrativo Nº **RAS-049/2008**, autorizó el Plano de Rasantes cuyo proyecto tiene una superficie de área vial de 9,265.48 metros cuadrados. Esta misma Secretaría, mediante acuerdo contenido en el oficio Nº 1010/2008/SEDUE, de fecha 23-veintitres de junio de 2008-dos mil ocho, bajo el expediente administrativo Nº **PE-086/2008**, aprobó el Proyecto Ejecutivo, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado MONTEALBAN RESIDENCIAL, para una superficie solicitada de 32,111.15 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-016-003; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Total:	32,111.15	metros cuadrados
Área Vial:	9,265.48	metros cuadrados
Área Urbanizable:	22,846.06	metros cuadrados
Área Municipal:	2,853.16	metros cuadrados
Área Vendible:	19,579.79	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	12,825.57	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	6,754.22	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	233.41	metros cuadrados
Área de Planta Tratadora de Aguas Residuales:	179.70	metros cuadrados
Nº Total de Lotes Habitacionales:	48	
Nº Total de Lotes Comerciales y de Servicios:	12	
Nº Total de lotes:	60	

IV. Esta Autoridad, mediante resolutivo de fecha 23-veintitres de septiembre de 2010-dos mil diez, bajo el Nº de oficio 2314/SEDUE/2010, expediente administrativo Nº **MEYV-055/2010**, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico y Proyecto Ejecutivo, consistente en incorporar un carril de desaceleración para facilitar el acceso al fraccionamiento, modificación en los lotes comerciales y disminución en la cantidad de lotes habitacionales, así como la aprobación para llevar a cabo la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado MONTEALBAN RESIDENCIAL, para una superficie solicitada de 32,111.15 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Total del Polígono:	32,111.15	metros cuadrados
Área Vial:	8,871.25	metros cuadrados
Área Urbanizable:	23,239.90	metros cuadrados
Área Municipal:	3,070.85	metros cuadrados
Área Vendible:	18,729.47	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	13,120.25	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	5,609.28	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,128.47	metros cuadrados
Área de Planta Tratadora de Aguas Residuales:	311.11	metros cuadrados



8

VI. El promovente presentó ante esta Secretaría, copia del resolutive bajo oficio N° 139.003.03.658/18 de fecha 06-seis de agosto de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: "... en atención a su escrito y anexos ingresados en el Espacio de Contacto Ciudadano el 30 de julio de 2018, registrado con el número de documento 19DER-01632/1807 a través de su representante legal el C. César Alberto Guzmán Méndez, acreditando su personalidad jurídica con la escritura 18,950 de fecha 11 de febrero de 2009, en el que solicita lineamientos ambientales para un predio del que menciona tiene el Expediente Catastral número 61-042-001 y una superficie de 4,149.86

metros cuadrados	32,111.15	Área Total:
metros cuadrados	10,791.01	Área Vial:
metros cuadrados	21,320.14	Área Urbanizable:
metros cuadrados	3,196.91	Área Municipal Proyecto:
metros cuadrados	16,683.65	Área Vendible Total:
metros cuadrados	15,224.27	Área Vendible Habitacional Unifamiliar:
metros cuadrados	1,459.38	Área Comercial y de Servicios:
metros cuadrados	1,128.47	Área Derecho de Paso Pluvial:
metros cuadrados	311.11	Área de Planta Tratadora de Aguas Residuales:
metros cuadrados	46	N° Total de Lotes Habitacionales:
metros cuadrados	04	N° Total de Lotes Comerciales y de Servicios:
metros cuadrados	50	N° Total de lotes:

REC. URBANO Y ECOLOGIA


V. Así mismo, esta Autoridad, mediante acuerdo contenido oficio de N° 8459/SEDUE/2018, de fecha 12- doce de octubre de 2018-dos mil dieciocho, bajo el expediente administrativo N° F-024/2018, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en la conversión del lote comercial y de servicios identificado como C-5 con superficie de 4,149.86 metros cuadrados, predio ubicado colindante a la Avenida Acueducto, con expediente catastral: 61-042-001, en 08-ocho lotes unifamiliares; la apertura de una vía local de 12.00 metros para dar acceso a dichos lotes; así como la incorporación de 01-un área municipal; para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **MONTALBAN RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de 32,111.15 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

metros cuadrados	38	N° Total de Lotes Habitacionales:
metros cuadrados	05	N° Total de Lotes Comerciales y de Servicios:
metros cuadrados	43	N° Total de lotes:

El cual se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 2022, Volumen 127, Libro 81, Sección IV Resoluciones y Convenios Diversos con fecha 18-dieciocho de julio de 2011-dos mil once y En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 02-dos de septiembre del 2011-dos mil once, bajo el N° 928, Volumen 174, Libro 157, Sección: Fracc Monterrey; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

m², el cual forma parte de un terreno con una superficie total de 32,111.15 m², el cual forma parte del Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata denominado MONTEALBAN RESIDENCIAL, el predio está ubicado colindante a la Avenida del Acueducto, Distrito La Bola, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León.

Y, bajo protesta de decir verdad señala que el inmueble no se ubica en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS) artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5° inciso O) fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Al respecto acuso de recibida su solicitud y a la vez le comunico que es de señalarse que ni la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), ni la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) o cualquier otro ordenamiento legal que aplica el sector ambiental, facultan a esta Dependencia del Ejecutivo Federal para emitir dictámenes sobre la clasificación de terrenos forestales o preferentemente forestales.....

Lo anterior se hace del conocimiento para que la promovente esté en posibilidad de determinar si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos antes indicados, por lo que no omito en señalar, que dicha determinación queda bajo la estricta responsabilidad de la promovente.....

Es importante señalar que el presente no exime a la promovente del cumplimiento de otras obligaciones que corresponda aplicar a ésta u otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia..." (El subrayado es nuestro)

VII. De fecha 26-veintiseis de febrero de 2019-dos mil diecinueve, con oficio número **0677/19-DIEC-SEDUE** emitido por ésta Secretaría, en respuesta a la solicitud respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, le informo lo siguiente:

"...Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.003.03.658/18, con fecha del 06-seis de agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales y notificado ante la SEDUE, donde informa que el promovente determinara si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), artículo 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), artículo 5 inciso O) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada y la PROFEPA.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **32,111.15 metros cuadrados**, para el proyecto de **ÁREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a un lote de

8

topografía irregular de pendiente ascendente, donde se detecta severo impacto debido a obras de urbanización, observándose manchones de pasto como vegetación de disturbio y 08-ocho árboles de especies como retama, anacua y palo blanco de 6 a 25 centímetros de diámetro. La zona se encuentra totalmente urbanizada.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Transplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el **ÁREA VIAL** del proyecto con una superficie de **10,791.01 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condiciones que, en caso de serie aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente al cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar 08-ocho árboles de especies como retamas, anacua y palo blanco, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

3. Se cuenta con antecedente de aprobación de esta Dirección con número de oficio 373-DE con fecha del 26-veintiseis de septiembre del 2006-dos mil seis, para este proyecto con una superficie de **8,871.25 metros cuadrados**, así también copia de factura número 212 expedida por el vivero por la cantidad de **80-ochoenta árboles Nativos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo**, por reposición de la superficie antes mencionada.
4. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia de **1,889.76 metros cuadrados**, por lo que en este proyecto deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de **30-treinta** árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.

5. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
6.16...."

Por lo que el promovente adjunta al presente expediente, copia de la factura con acuse de recibido en fecha 29-veintinueve de marzo del año en curso, por la Dirección de Ecología; bajo el Folio número 226, expedida por VIVEROS Y PASTOS SILVA, S. DE R.L. DE C.V., de fecha 11-once de marzo de 2019-dos mil diecinueve, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 0677/19-DIEC-SEDUE, que fuera descrito en el punto que antecede.

VIII. Que se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en fecha 11-once de febrero de 2019-dos mil diecinueve; a fin de verificar el avance de las obras: en cuanto a las Preliminares: En cuanto al desmonte, el trazo, las nivelaciones y los cortes, aun no se han iniciado los trabajos; Terracerías: No se han iniciado los movimientos de tierra para las etapas de terracería y nivelaciones; Drenaje Sanitario: No se han iniciado las excavaciones para la instalación del poliducto de la red principal; Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos; Agua Potable: No se han iniciado los trabajos; Gas Natural: No se han iniciado los trabajos; Pavimentación: No se han iniciado los trabajos; Banquetas y Guarniciones: No se ha iniciado la construcción de banquetas, ni de las guarniciones dentro del predio; Electrificación: No se han iniciado los trabajos; Alumbrado Público: No se han iniciado los trabajos; Jardinería y Arborización: No se han habilitado; Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado los señalamientos viales, así como la nomenclatura; Equipamiento: No se ha instalado el mobiliario urbano y los sistemas de riesgo; Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte habitacional unifamiliar, al sur habitacional unifamiliar; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No hay construcciones; Colindancias del Predio: al norte con Valle del Vergel, al sur fraccionamiento El Refugio; Sección de vialidades colindantes al predio: Avenida Del Acueducto con sección de arroyo 7.00 metros; Esguimientos Naturales y/o Arroyos: pasa un arroyo o escurrimiento el cual indican como derecho de paso pluvial; Vegetación: se aprecian algunos árboles sobre arroyo, algo de maleza y arboles varios; Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: aún no se han iniciado los trabajos; infraestructura troncal y de servicios básicos: aún no se han iniciado los trabajos.

IX. Que en el presente caso se está solicitando la autorización del **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **MONTEALBAN RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de **32,111.15 metros cuadrados**; cuyo proyecto contiene una **superficie vial de 10,791.01 metros cuadrados**.

X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000056303**, de fecha 29-veintinueve de marzo de 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$295.72 (DOSCIENOS NOVENTA Y CINCO PESOS 72/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios, del estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

8.

PRIMERO: Se aprueba el Plano de Rasantes, cuyo proyecto contiene una superficie vial de 10,791.01 metros cuadrados, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado MONTAIBAN RESIDENCIAL; relativo a la superficie total solicitada de 32,111.15 metros cuadrados; predio colindante a la Avenida Del Acueducto, Distrito La Bola, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L.

ACUERDA

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B) fracciones I y II, 12 fracción I, XVI, XXI, XXII y XXX, 13, 124 fracción I al XIII, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I al X, 218 Fracción IV, 227, 241 Fracción IV de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y de conformidad con lo establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

Handwritten initials and a circular stamp.



XIII. Al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un procedimiento administrativo iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve y de su fe de erratas, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve y demás disposiciones legales aplicables.

XII. Que la presente aprobación es para los únicos efectos de que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, 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.

XI. Que en el presente caso, el plano de Rasantes, presentado 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; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

SEGUNDO: Continúan vigentes y se ratifican las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: Además, el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

1. VIALIDAD MAESTRA: De conformidad con el oficio N° DPTDU/V/055/2019, de fecha 30-treinta de enero de 2019-dos mil diecinueve, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, señalando lo siguiente:

- a) El proyecto presentado cuenta con pendientes menores al 15.00%, por lo que cumple con las recomendaciones de vialidad, que dicen lo siguiente: *"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."*

2. ASPECTOS HIDROLÓGICOS: 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/H027/2019, de fecha 11-once de febrero de 2019-dos mil diecinueve, se considera Factible el cual informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente a la Modificación de Proyecto de Rasantes, así como en el acuerdo y plano correspondiente a la Modificación del Proyecto Urbanístico (Expediente N° F-024-2018), se tiene lo siguiente:

Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos emitidos en las etapas anteriores, que no hayan sido efectuadas. Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por el Ing. Mario Javier Badillo Ramos (Cédula N° 8681245) con fecha de agosto del 2018, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

- Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- Para la etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 228, fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones Hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

8

- Croquis de localización del Fraccionamiento.
- Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
- Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
- Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
- En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.

Urbano del Estado de Nuevo León.

228 fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

para su presentación en la Etapa de Proyecto Ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, le informo los requisitos que esta Secretaría solicita para la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Con base a lo anteriormente citado, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Con base a lo anteriormente citado, le informo los requisitos que esta Secretaría solicita para su presentación en la Etapa de Proyecto Ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

3. ASPECTOS GEOLÓGICOS: En virtud de la ubicación del predio, esta Secretaría solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Con base a lo anteriormente citado, le informo los requisitos que esta Secretaría solicita para su presentación en la Etapa de Proyecto Ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Y que demande las necesidades para afrontarlas.

- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, esto de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. 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 plantea el fraccionador o particular.
- En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logran 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.
- Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

- Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
- Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
- Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
- Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
- Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
- Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.

El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.

En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar 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.

4. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Las calles públicas se deberán habilitar hasta contar con la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** (incluidas guarniciones y banquetas), con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, considerando un rango de vida mínima de 7-siete años y un bajo costo de mantenimiento en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 151, fracción III, inciso g, fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

5. 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, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Se prohíbe emitir contaminantes a la atmósfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmósfera, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento al artículo 133, fracción II y III, 135, 137 y 138 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

6. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo al oficio N° 0677/19-DIEC-SEDUE, de fecha 26-veintiseis de febrero de 2019-dos mil diecinueve, emitido por esta Secretaría; 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:

Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.003.03.658/18, con fecha del 06-seis de agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales y notificado ante la SEDUE, donde informa que el promoviente determinara si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), artículo 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEPA), artículo 5 inciso O) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada y la PROFEPA.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de 32,111.15 metros cuadrados, para el proyecto de **ÁREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a un lote de topografía irregular de pendiente ascendente, donde se detecta severo impacto debido a obras de urbanización, observándose manchones de pasto como vegetación de disturbio y 08-ocho árboles de especies como retama, anagua y palo blanco de 6 a 25 centímetros de diámetro. La zona se encuentra totalmente urbanizada.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 10,791.01 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serie aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente al cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar 08-ocho árboles de especies como retamas, anagua y palo blanco, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Se cuenta con antecedente de aprobación de esta Dirección con número de oficio 373-DE con fecha del 26-veintiseis de septiembre del 2006-dos mil seis, para este proyecto con una superficie de

8

1

8,871.25 metros cuadrados, así también copia de factura número 212 expedida por el vivero por la cantidad de **80-ochenta** árboles Nativos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.

4. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia de **1,889.76 metros cuadrados**, por lo que en este proyecto deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de **30-treinta** árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente adjuntó al presente expediente copia de la factura con acuse de recibido en fecha 29-veintinueve de marzo del año en curso, por la Dirección de Ecología, bajo el Folio número 226, expedida por VIVEROS Y PASTOS SILVA, S. DE R.L. DE C.V., de fecha 11- once de marzo de 2019-dos mil diecinueve; a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.
5. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios. Cabe señalar que el promovente adjuntó copia de recibo número 3010000056301 de fecha 29-veintinueve de marzo del 2019-dos mil diecinueve, cubriendo el costo por mano de obra.
6. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
7. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
8. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicara la sanción correspondiente.
9. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábados de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
10. Durante el tiempo que duren las actividades deberán cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
11. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido por los vecinos.
12. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
13. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
14. No deberán de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.

15. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberán notificar al Fidecomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.

16. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarnos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnará a las autoridades federales competentes.

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

CUARTO: 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.

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: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos que debidamente autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronuncio.

SEPTIMO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad;** 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.

OCTAVO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera

J

J





SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. -----



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



Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/lazc/SJS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Aroldo Pérez Hernández siendo las 13:19 horas del día 10 del mes de Abril del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata C.

NOMBRE Aroldo Francisco Pérez Hernández

FIRMA

FIRMA



