



N° de Oficio: 17445/SEDUE/2021

Expediente N°: F-037/2021

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

INSTRUCTIVO

**AL C. C.P. JUAN CARLOS MARTÍNEZ RODRÍGUEZ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
SIERRA MORENA, S.A, DE C.V.**

José Vasconcelos No. 312, Col. Sierra Madre, 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 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. ---
V I S T O : El expediente administrativo número **F-037/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 04-cuatro de mayo de 2021-dos mil veintiuno, presentados por el C. C.P. Juan Carlos Martínez Rodríguez, en su carácter de Apoderado legal de la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S.A, DE C.V.**; mediante el cual solicita se le informe sobre **la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la Autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDRO INFANTE**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **107,233.23 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **19-001-977**; predio ubicado sobre la Av. Pedro Infante y Av. Linces, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIV, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y g), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 1 y 4, 169 fracciones V, VII y VIII, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracciones I y XI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256 primer párrafo, 257 fracciones I al V, 258 fracciones I al IV, 260, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 264 fracciones I al XI, 265, 266 fracciones I al III, 284 fracción I, 286 fracción I incisos a) y b), II incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), III incisos a), b) y c), y IV, 287 fracciones I y II, 291 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94



y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

- II. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública N° 16,787-dieciséis mil setecientos ochenta y siete, de fecha 04-cuatro de septiembre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular N° 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el municipio de Monterrey en el Estado de Nuevo León que contienen Poder Especial; en tanto la **propiedad** se acredita mediante: a) Escritura Pública N° 16,749-dieciséis mil setecientos cuarenta y nueve, de fecha 31-treinta y uno de agosto de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular N° 89-ochenta y nueve, 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 6535, Volumen: 306, Libro: 262, Sección: Propiedad, de fecha 23-veintitres de octubre de 2020-dos mil veinte; b) Escritura Pública N° 1,050-mil cincuenta, de fecha 27-veintisiete de marzo de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Treviño García, Notario Titular de la Notaría Pública N° 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5546, Volumen: 195, Libro: 133, Sección: I Propiedad, de fecha 01-primer de octubre de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro; y c) Fusión - Subdivisión bajo el expediente administrativo S-106/2020 de fecha 04-cuatro días del mes de diciembre de 2020-dos mil veinte, mediante el Oficio No. 15268/SEDUE/2020, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 983 Volumen: 125, Libro: 20, Sección: Auxiliares, de fecha 17-diecisiete de febrero de 2021-dos mil veintiuno.
- 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; y para la porción colindante a la Av. Pedro Infante, se consideran como Corredor Urbano de Medio Impacto (CMI) en donde se contempla el uso Habitacional Unifamiliar y Habitacional Multifamiliar como permitido así como una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo; **por lo que el uso Multifamiliar solicitado es permitido, por ello el proyecto presentado cumple con el uso permitido.**
- IV. En cuanto a la densidad se refiere, se señaló para esta zona, una Densidad Media tipo D-6, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 10,72323 hectáreas, lo que permite un máximo de 600.506088 viviendas, el proyecto presenta 190 viviendas, por lo que cumple con la densidad señalada en los lineamientos. La densidad para las porciones del predio que se encuentren sobre el Corredor de Medio Impacto (CMI), teniendo un fondo de aplicación o área de influencia de 50.00 metros de profundidad para este Corredor, en el resto del predio la densidad corresponde a la zona de donde se ubique el predio en cuestión.
- V. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente, así como Plano de Rasantes; firmados por el C.P. Juan Carlos Martínez Rodríguez, representante



legal de la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.** y como perito responsable, el C. Arq. Gerardo Vargas Cortés, con Cédula Profesional N° 1429739, de la cual anexa copia simple.

VI. Que el promovente presentó las Factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.:

- Oficio N° **SADM-DG/SP-0270-20**, de fecha 23-veintitres de octubre de 2020-dos mil veinte, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio tipo habitacional, con número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 700 unidades, con una superficie de 107,233.00 metros cuadrados, ubicado en Avenida Pedro Infante cruz con Avenida Lince, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima: Únicamente 7 hectáreas; y cota máxima de suministro 742.00 m.s.n.m., factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

AGUA POTABLE:

Bombeo Valle Verde 1

- Reposición de 1 equipo de bombeo verticales tipo turbina de un gasto $Q=135$ lps y una carga de $CDT=85$ mts en 1785 RPM
- Reposición de 1 motores de una potencia de 200 Hp en 460 volts vertical flecha hueca tipo jaula de ardilla en 1785 RPM
- Reposición de 1 arrancador electrónico de 200 Hp de 460 volts con su gabinete auto soportado
- Suministro de cable de cobre de calibre requerido para los equipos desde el transformador-interruptor-arrancador-motor
- Suministro de transformador de una potencia de 1250 kva de 13.2 kv/440 volts trifásico tipo OA incluye su interruptor en alta tensión
- Fabricación e instalación de estructura de acero para subestación
- 2 Válvulas reguladora de nivel de doble cámara de 12" de diámetro
- Válvula de alivio tipo anticipadora de doble cámara de 10" de diámetro Interruptor tipo master pack para 1600 amperes con gabinete y control
- Modificación de manifold de descarga para la instalación de equipo de bombeo, válvula de alivio y reguladora de nivel incluye válvulas de compuerta, de retención y válvulas de expansión de aires
- Suministro de 2 válvulas de aire de 1" de diámetro. y 1 válvula de expansión de aire de 4" de diámetro.
- Instalación de los equipos.
- Construcción de caseta para salvaguardar los equipos de bombeo incluye climas.
- sistema de telemetría redundante para monitoreo de equipos de bomba y de nivel incluye equipo de radio comunicación y telemetría.
- filtro de armónicos automático de acuerdo a la capacidad.
- Sistema de alumbrado de 4 arbotantes metálicos con sus luminarias.

Bombeo Vale Verde 2

- Reposición de 3 equipos de bombeo verticales tipo turbina de un gasto $Q=130$ lps y una carga de $CDT=40$ mts en 1785 RPM



- Reposición de 3 motores de una potencia de 100 Hp en 460 volts vertical flecha hueca tipo jaula de ardilla en 1785 RPM
- Reposición de 3 arrancadores eléctricos de 100 Hp de 460 volts con un gabinete auto soportado
- Suministro de cable de cobre calibre requerido para los equipos desde el transformador-interruptor-arrancador-motor
- Suministro de transformador de una potencia de 500 kva de 13.2 kv/440 volts trifásico tipo OA
- Válvula de alivio tipo anticipadora de doble cámara de 10" de diámetro Interruptor principal caja moldeada para 600 amperes 600 vca y gabinete
- Modificación de manifold de descarga y succión para la instalación de equipos de bombeo, válvula de alivio, incluye suministro de válvulas de compuerta, de retención y válvula de expansión de aire, tornillería y bridas.
- Suministro de 3 válvulas de aire de 1" de diámetro y 1 válvula de expansión de aire de 4" de diámetro.
- Instalación de los equipos.
- Sistema de telemetría redundante para monitoreo de equipos de bombeo y de nivel incluye equipo de radio comunicación y telemetría.
- filtro de armónicos automático de acuerdo a la capacidad.
- Sistema de alumbrado de 3 arbotantes metálico con sus luminarias.
- Fabricación e instalación de barandal protector y delimitador del área de bombeo.

DRENAJE SANITARIO:

- a. Suministro e instalación de 1100 metros de tubería en diámetro de 0.30 m (12") con junta hermética.
- b. Construcción de caja desarenadora.

OBLIGACIONES INMOBILIARIAS:

- a. Cesión en favor de esta Institución de los derechos de paso para el alojamiento de las redes de agua potable existentes en el predio con un ancho mínimo de 6.00 metros para cada lado del tubo.

DRENAJE PLUVIAL:

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

REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:

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

OBSERVACIONES:

- a. La capacidad de suministro no prejuzga ni autoriza el uso de suelo de la zona sometida al estudio.
- b. Este informe de lineamientos no genera derechos a los propietarios ni poseedores de los predios respectivos, ni obligaciones a esta Institución.
- c. Se proporcionará un servicio restringido conforme a las condiciones de las fuentes de abastecimiento.



- d. Las obras de infraestructura de conducción y/o captación deberán ser instaladas preferentemente en calles o avenidas, en caso de que se instalen en terrenos privados deberá constituirse una servidumbre de alojamiento de obra y derecho de paso en favor de esta Institución Pública Descentralizada, cuya gestión e indemnización es a cargo del fraccionador con la supervisión de la Gerencia de Tenencia de la Tierra y para el caso de infraestructuras superficiales como Tanques, Estaciones de Bombeo, Subestaciones y similares o equivalentes en general, deberá transmitirse gratuitamente la propiedad de los terrenos en que se edifiquen éstas a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante la escrituración correspondiente, lo que incluye en todos los supuestos su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado. Resulta prohibido alojar tuberías e infraestructuras superficiales en general dentro de las Áreas Municipales.
- e. Los proyectos de urbanización y vivienda deberán incluir la solución para el desalojo de agua pluvial, sin que ésta sea incorporada a la red de drenaje sanitario.
- f. No se deberá de instalar tuberías de agua potable y drenaje sanitario sobre terrenos de relleno, y para el caso de drenaje sanitario las profundidades no deberán de exceder de 3.50 metros.
- g. Las pendientes de las vialidades no deberán de exceder de 18%.
- h. En caso de existir redes de agua potable y/o drenaje sanitario alojadas en el predio, el solicitante deberá de respetar el derecho de paso de las mismas con los anchos que S.A.D.M. tiene especificado según el diámetro.

- Oficio N° **SADM-ING-0485-2021**, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, en cuanto a la Factibilidad de Drenaje Pluvial, de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número de lotes o viviendas preestablecidas de 700 unidades con una superficie de 107,233.00 metros cuadrados, ubicado en Ave. Pedro Infante cruz con Ave. Lince, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

Se autoriza la factibilidad pluvial para el fraccionamiento denominado Pedro Infante, de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitidos por Estudios e Ingenierías para la urbanización y Construcción, Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, Cédula Profesional 6412819, con las siguientes consideraciones:

- El solicitante deberá realizar las obras pluviales con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que fueron presentados a esta Institución para constancia del manejo apropiado de las aguas pluviales conforme a las dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados para su revisión.
- En su caso, ejecutadas las obras pluviales respectivas habrá de cumplir con las formalidades de entrega recepción a la instancia competente bajo la premisa de que esta Institución Pública Descentralizada no tiene a su cargo la operación y conservación de este tipo de infraestructuras.
- Complementar el proyecto estructural de las obras con el fin de integrarlas al expediente en trámite.

- VII. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente mediante oficio N° **DIE-337/2021**, de fecha 26-veintiséis de abril de 2021-dos mil veintiuno; dentro del cual se señaló que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio



denominado **Polígono 2 Pedro Infante**, ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual se destinará para fraccionamiento habitacional; en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

- VIII. Que el promovente presentó la Factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, contenida bajo el Oficio N° **IMA-DG/4187/2021**, de fecha 03-tres de mayo de 2021-dos mil veintiuno, en relación a la solicitud de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano, con respecto al predio denominado Pedro Infante, en el que se tienen proyectados 165 lotes de vivienda unifamiliar, 5 lotes multifamiliares y 1 lote comercial, en el Municipio de Monterrey; en el que se indica lo siguiente: *".....esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y proyectada, así como la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, se determina que es **positiva** la factibilidad para el acceso a los servicios de transporte público, toda vez que estén concluidas las obras de urbanización (terminación de obra y municipalización) del desarrollo habitacional bajo el nombre "Fraccionamiento Polígono 2 Pedro Infante", y estará sujeta al cumplimiento de las lineamientos indicados en el mismo oficio.*
- IX. Que el promovente presenta Autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° **0440/SPMARN-IA/21**, de fecha 26-veintiséis de febrero de 2021-dos mil veintiuno; para un desarrollo habitacional denominado Pedro Infante, con una superficie de 107,233.23 metros cuadrados.
- X. Que el promovente presentó oficio No. **BOO.811.-052(2021)** de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2021-dos mil veintiuno, otorgado por la Dirección Técnica del Organismo de Cuenca Río Bravo *"...NO PRESENTA el cauce tal como lo define el Artículo 3° fracción XI de la Ley de Aguas Nacionales, donde se menciona que la magnitud de la cárcava o cauce incipiente deberá de ser de cuando menos 2.0 metros de ancho por 0.75 metros de profundidad; por lo que le comunique que en este sitio el escurrimiento no reúne los requisitos para ser considerado de Propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua..." (el subrayado es nuestro)*
- XI. Que en relación a lo dispuesto por el artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; que establece como requisito para la obtención de la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; el promovente presentó ante esta Secretaría, la siguiente documentación:
- Oficio N° 139.04.1.-014(21) de fecha 09-nueve de febrero de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, relativo a la Autorización por excepción del Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales en una superficie de 8.91146 hectáreas, para el **Desarrollo Habitacional y Comercial Pedro Infante**.



- En fecha 11-once de mayo de 2021-dos mil veintiuno, el promovente presenta escrito de fecha firmado por el Dr. José Manuel Mata Balderas, quien se ostenta como representante legal de la persona moral denominada GESTIÓN ESTRATEGICA Y MANEJO AMBIENTAL S.C., en el cual manifiesta lo siguiente: *"...Se realizó una Evaluación de Impacto Ambiental completa del polígono de acuerdo escrituras de 107,233.23 m², sin embargo, la superficie cuenta con dos áreas de afectación (sin cubierta vegetal) que suman 11,001.23 m² (Validad y área de tanque de A y D), por lo que el proyecto habitacional solo se desarrollará en una superficie de 96,231.94 m². De la superficie a desarrollar se realizará el Cambio de Uso de Suelo en una superficie de 89,110.46 m² debido a que actualmente cuenta con **Matorral Submontano asociado a vegetación secundaria...**"*

XII. El promovente presento oficio No. 174/SDU/2021 de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2021-dos mil veintiuno, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable:

"... RESUELVE

PRIMERO. AUTORIZA LA PROCEDENCIA DEL DICTAMEN DE IMPACTO URBANO REGIONAL CONDICIONADO referente al Proyecto "PEDRO INFANTE" de Desarrollo tipo habitacional unifamiliar, multifamiliar, comercial y servicios con una capacidad de 700 unidades lotes y/o viviendas pre establecidas en una superficie de 107,233.23 m²..."

XIII. De fecha 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, oficio número 1680/21-DIEC-SEDUE emitido por ésta Secretaría, en respuesta a la solicitud respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, se informó lo siguiente:

*"...Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de 107,233.23 metros cuadrados, y la superficie por afectar para el proyecto de **ÁREA VIAL** es de 28,904.912 metros cuadrados, y que las condiciones actuales corresponden a un predio de topografía irregular pendiente, donde se presenta severo impacto debido a obras de urbanización anteriores, el predio presenta vegetación de la región y variedad de herbáceas, observando como arbolado en recuperación más de 800-ochocientos individuos de las siguientes especies chapote, crucita, palma yuca, anacahuita, tenaza, comalillo y barreta con diámetro desde 5 a 35 centímetros, de los cuales se verán afectados más de 500-quinientos individuos de las siguientes especies chapote, crucita, palma yuca, anacahuita, tenaza, comalillo y barreta, y el resto será conservando ya que no interfiere con las obras de desmonte, el predio se encuentra delimitado por malla ciclónica. La zona se encuentra parcialmente urbanizada.*

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

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 28,904.912 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 conservar más de 300-treientos individuos de las especies chapote, crucita, palma yuca, anacahuita, tenaza, comalillo y barreta, mayores a 2-dos pulgadas de diámetro, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.**
2. **Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 513-quinientos trece individuos de especie chapote, crucita, palma yuca, anacahuita, tenaza, comalillo y barreta, la cantidad de 2,873-dos mil ochocientos setenta y tres 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.**
3. **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.**
4. **La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.**
5. **El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.**
6. **Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.**
7. **El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.**
8. **...15..."**

Por lo que el promovente adjunta al presente expediente, copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología en fecha 09-nueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, bajo el número FCR 15934, expedida por COINHOMEX, S.A. DE C.V., de fecha 03-tres de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 1680/21-DIEC-SEDUE, así mismo se anexa copia del recibo oficial N° 301000067069, de fecha 07-siete de septiembre de 2021-dos mil veintiuno por la cantidad de \$205,982.61 (DOSCIENOS CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 61/100 M.N.), es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$257,478.26 (DOSCIENOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 26/100 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; en cumplimiento al numeral No. 5 del párrafo anterior.

XIV. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio de Movilidad e impacto Vial, de fecha noviembre de 2021-dos mil veintiuno, elaborado por el Ing. Ricardo F. Martínez Flores, Cedula Profesional N° 2710595, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha noviembre de 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: ".....un servidor es el responsable de la elaboración del Estudio de



Movilidad e Impacto Vial para el desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional..."

- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, del año 2021-dos mil veintiuno, elaborado por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S. C., empresa prestadora de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental con Matrícula SPMARN/PSA/IAR/107/2019, siendo responsables técnicos el Dr. José Manuel Mata Balderas y la Ing. Edna Socorro López Serna.
- Estudio Hidrológico-Hidráulico de fecha del mes de Julio de 2021-dos mil veintiuno, elaborado por el Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, con Cedula Profesional N° 6412819, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha del mes de Julio de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo que sigue: *"...al seguir las recomendaciones establecidas se concluye que los escurrimientos pluviales generados en este proyecto no implican un riesgo hidrológico hasta el punto de análisis considerados..."*
- Estudio de Riesgo Geológico, de fecha septiembre de 2020-dos mil veinte, elaborado por el Ing. Rodolfo Salazar Cuevas, con Cedula Profesional N° 8543486, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha mayo 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo que sigue: *"...manifiesto que soy el responsable del Estudio de Riesgo Geológico considerando factible la ejecución del proyecto... al no existir Riesgo Geológico Alto en dicho inmueble, previo cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente estudio..."* (el subrayado es nuestro).

XV. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 04-cuatro de junio de 2021-dos mil veintiuno, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que el predio se encuentra en breña, en cuanto a las obras de urbanización no se han iniciado trabajos; Observaciones: se realiza la visita de inspección a fin de verificar el estado actual del fraccionamiento o predio en el cual el predio se encuentra en breña; Preliminares: aún no se realizan trabajos preliminares en el predio; Terracerías en vialidades: aun no cuentan con trazos de vialidades en el predio; Drenaje Sanitario: no cuenta con el drenaje sanitario; Drenaje Pluvial; con cuenta con drenaje pluvial; Agua Potable: aun no cuentan con agua potable; Red de Gas Natural: no cuenta con gas natural; Pavimentos: aun no cuentan con pavimentos; Guarniciones: aun no cuentan con guarniciones; Red Eléctrica: aún no cuenta con la red eléctrica; Alumbrado Público: aun no cuenta con alumbrado público; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aun no cuenta con la habilitación de áreas municipales; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aun no cuenta con dicha infraestructura; Red de Telefonía y Televisión por cable: aun no cuenta con la red; Uso de suelo del Área Colindante: al norte con lotes comerciales, al sur con calle Linces, al poniente con lote en breña y al oriente con Av. Pedro Infante; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): sin lote existentes; Colindancias del predio: al norte con lotes comerciales al sur con Av. Linces, al poniente con lote en breña y al oriente con Av. Pedro Infante; Sección de Vialidades colindantes al Predio: al norte Av. Paseo de los Leones, al sur Av. Linces y al oriente Av. Pedro Infante; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: si se observa un arroyo o escurrimiento natural al poniente del predio. Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): en su mayoría arbustiva y nativa de la región; Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: aun no cuenta con banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aun no cuenta con infraestructura troncal y de servicios básicos.

XVI. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las provisiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación. Así mismo, solicita las autorizaciones del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, con Uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDRO INFANTE**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **107,233.23 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **19-001-977**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Lote Exp. Cat. 19-001-977:	107,233.230	metros cuadrados
Polígono General:	107,233.230	metros cuadrados
Afectación Tanque AyD:	2,052.936	metros cuadrados
Área Desarrollable:	105,180.294	metros cuadrados
Área Vial:	28,712.906	metros cuadrados
Área Urbanizable:	76,467.388	metros cuadrados
Área Municipal:	16,767.094	metros cuadrados
Área de Derechos de Paso (DPAYDYDP):	221.052	metros cuadrados
Área Vendible:	59,479.242	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	3,932.544	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	25,975.335	metros cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y Servicios:	29,571.363	metros cuadrados
Unidades de Vivienda en Lotes Multifamiliares Comercial y de Servicios:	526	departamentos
Lotes Comerciales y de Servicios:	12	Lotes
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	174	Lotes
Lotes Multifamiliares, Comercial y Servicios:	4	Lotes
Lotes Totales:	190	Lotes
Viviendas Totales:	700	Viviendas

	Etapas 1	Etapas 2	Etapas 3	Etapas 4
Polígono General:	75642.824 m2	10,791.626 m2	11,748.148 m2	9,050.632 m2
Afectación Tanque AyD:	2,052.936 m2	0.000 m2	0.000 m2	0.000 m2
Área Desarrollable:	73,589.888 m2	10,791.626 m2	11,748.148 m2	9,050.632 m2
Área Vial:	28,712.906 m2	0.000 m2	0.000 m2	0.000 m2
Área Urbanizable:	44,876.982 m2	10,791.626 m2	11,748.184 m2	9,0050.632 m2
Área Municipal:	7,704.034 m2	3,180.000 m2	3,180.086 m2	2,702.974 m2



Área de Derechos de Paso (DPAYDYDP):	221.052 m2	0.000 m2	0.000 m2	0.000 m2
Área Vendible:	36,951.896 m2	7,611.626 m2	8,568.062 m2	6,347.658 m2
Área Comercial y de Servicios:	3,932.544 m2	0.000 m2	0.000 m2	0.000 m2
Área Habitacional Unifamiliar:	25,975.335 m2	0.000 m2	0.000 m2	0.000 m2
Área Multifamiliar, Comercial y Servicios:	7,044.017 m2	7,611.626 m2	8,568.062 m2	6,347.658 m2
Unidades de Vivienda en Lotes Multifamiliares Comercial y de Servicios:	128 Dptos	140 Dptos	140 Dptos	118 Dptos
Lotes Comerciales y de Servicios:	12 Lotes	0 Lotes	0 Lotes	0 Lotes
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	174 Lotes	0 Lotes	0 Lotes	0 Lotes
Lotes Multifamiliares, Comercial y Servicios:	1 Lote	1 Lote	1 Lote	1 Lote
Lotes Totales:	187 Lotes	1 Lote	1 Lote	1 Lote
Viviendas Totales:	302 Viv	140 Viv	140 Viv	118 Viv

XVII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000067493, de fecha 27-veintisiete de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$23,838.92 (VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 92/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$29,798.65 (VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 65/100 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 incisos a) y b) y fracción VIII, por los siguientes conceptos:

- Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano por la cantidad de \$14,742.49 (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 49/100 M.N.).
- Proyecto Urbanístico por la cantidad de \$14,742.49 (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 49/100 M.N.).
- Plano de Rasantes por la cantidad de \$313.67 (TRESCIENTOS TRECE PESOS 67/100 M.N.).

XVIII. Que en el presente caso, los planos de Proyecto Urbanístico y Rasantes presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la



distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

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

A C U E R D A:

PRIMERO: Se informa a la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.;** que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con Uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDRO INFANTE;** relativo a la superficie neta a desarrollar de **107,233.23 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **19-001-977;** toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de la misma manera con la Densidad Bruta permitida como lo menciona el artículo 286 fracción I inciso b, del cual se hace mención en el numeral 5 dentro del concepto de densidad; **bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo TERCERO del presente acuerdo,** los cuales se respetan y cumplen en el Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI, 257 fracción IV, 265 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con Uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDRO INFANTE;** relativo a la superficie neta a desarrollar de **107,233.23 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **19-001-977,** ubicados al sur de la intersección de las Avenidas Pedro Infante y Avenida Lince, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N. L.; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Lote Exp. Cat. 19-001-977:	107,233.230	metros cuadrados
Polígono General:	107,233.230	metros cuadrados
Afectación Tanque AyD:	2,052.936	metros cuadrados
Área Desarrollable:	105,180.294	metros cuadrados
Área Vial:	28,712.906	metros cuadrados
Área Urbanizable:	76,467.388	metros cuadrados
Área Municipal:	16,767.094	metros cuadrados
Área de Derechos de Paso (DPAYDYDP):	221.052	metros cuadrados



Área Vendible:	59,479.242	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	3,932.544	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	25,975.335	metros cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y Servicios:	29,571.363	metros cuadrados
Unidades de Vivienda en Lotes Multifamiliares Comercial y de Servicios:	526	departamentos
Lotes Comerciales y de Servicios:	12	Lotes
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	174	Lotes
Lotes Multifamiliares, Comercial y Servicios:	4	Lotes
Lotes Totales:	190	Lotes
Viviendas Totales:	700	Viviendas

	Etapas 1	Etapas 2	Etapas 3	Etapas 4
Polígono General:	75642.824 m2	10,791.626 m2	11,748.148 m2	9,050.632 m2
Afectación Tanque AyD:	2,052.936 m2	0.000 m2	0.000 m2	0.000 m2
Área Desarrollable:	73,589.888 m2	10,791.626 m2	11,748.148 m2	9,050.632 m2
Área Vial:	28,712.906 m2	0.000 m2	0.000 m2	0.000 m2
Área Urbanizable:	44,876.982 m2	10,791.626 m2	11,748.184 m2	9,005.0632 m2
Área Municipal:	7,704.034 m2	3,180.000 m2	3,180.086 m2	2,702.974 m2
Área de Derechos de Paso (DPAYDYDP):	221.052 m2	0.000 m2	0.000 m2	0.000 m2
Área Vendible:	36,951.896 m2	7,611.626 m2	8,568.062 m2	6,347.658 m2
Área Comercial y de Servicios:	3,932.544 m2	0.000 m2	0.000 m2	0.000 m2
Área Habitacional Unifamiliar:	25,975.335 m2	0.000 m2	0.000 m2	0.000 m2
Área Multifamiliar, Comercial y Servicios:	7,044.017 m2	7,611.626 m2	8,568.062 m2	6,347.658 m2
Unidades de Vivienda en Lotes Multifamiliares Comercial y de Servicios:	128 Dptos	140 Dptos	140 Dptos	118 Dptos
Lotes Comerciales y de Servicios:	12 Lotes	0 Lotes	0 Lotes	0 Lotes
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	174 Lotes	0 Lotes	0 Lotes	0 Lotes
Lotes Multifamiliares, Comercial y Servicios:	1 Lote	1 Lote	1 Lote	1 Lote
Lotes Totales:	187 Lotes	1 Lote	1 Lote	1 Lote
Viviendas Totales:	302 Viv	140 Viv	140 Viv	118 Viv



TERCERO: Que el Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes que al efecto se autorizan cumplen con los Lineamientos Generales de Diseño Urbano que a continuación se indican:

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano 4 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 206 fracción I, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 264 fracciones I al XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie solicitada será de **107,233.23 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **19-001-977**.

2. ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA: Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/176/2021**, de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

**ETAPA: FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES
DEDISEÑO URBANO**

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - Para la Av. Pedro Infante, deberá respetar un ancho mínimo de 38.00 metros, 19.00 metros a partir del eje de la calle y hacia ambos lados; debiendo respetar un camellón central de 10.00 metros, arroyo vial de 10.00 metros y banquetas a ambos lados de 4.00 metros
 - Para la Av. Lince, deberá respetar un ancho mínimo de 19.00 metros, de paramento a paramento; debiendo respetar un arroyo vial de 13.00 metros y banquetas a ambos lados de 3.00 metros.
 - Deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 metros, en todas las intersecciones, conforme a lo indicado en el artículo 93 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como lo establece en el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el artículo 198 de la mencionada Ley.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen de condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.



- De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento.
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
- Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

- Queda obligado el desarrollador a coordinarse con la Secretaría de Infraestructura Vial de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona. Al respecto, previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar una propuesta de señalamiento vial en la intersección de la avenida Pedro Infante y las avenidas Paseo de los Leones y Linces, la cual deberá contar con la autorización de la Dirección de Movilidad e Ingeniería Vial de esa Secretaría.
- Queda obligado el desarrollador a aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
- Queda obligado el desarrollador a garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ETAPA: PROYECTO DE RASANTES

- Una vez revisado el proyecto, se observa que ya cumple con lo indicado en la etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente:
"De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento."

15/29

19696

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



3. DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA: Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).

4. SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:

El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracciones I y XI, 213 IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública; los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al Artículo 211 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: *"fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica; fracción V: Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI: No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."*

En el presente caso se requiere un área municipal de 16,263.085 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 25,975.642 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 4,415.807 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (174 viviendas unifamiliares, siendo un área municipal requerida de 3,828.00 metros cuadrados), más 275.278 metros cuadrados equivalente al 7% del área vendible de Comercial y de Servicios de 3,932.544 metros cuadrados, más 11,572.00 metros cuadrados equivalente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda del área vendible de Vivienda Multifamiliar, Comercial y Servicios por ser mayor que cuantificar el 17% del área vendible habitacional Multifamiliar Comercial y de Servicios de 29,571.363 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 5,027.132 metros cuadrados), y cede una superficie total de 16,767.094 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

5. USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:



- **ZONIFICACION:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, indicó que 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; y para la porción colindante a la Av. Pedro Infante, se consideran como Corredor Urbano de Medio Impacto (**CMI**) y para la porción colindante a la Av. Pedro Infante, se consideran como Corredor Urbano de Medio Impacto (**CMI**) en donde se contempla el uso Habitacional Unifamiliar y Habitacional Multifamiliar como permitido así como una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo; por lo que el uso Multifamiliar solicitado es permitido, por ello el proyecto presentado cumple con el uso permitido.
- **DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere, se señaló para esta zona, una Densidad alta tipo **D-6**, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 89,150.76 metros cuadrados, lo que permite un máximo de 499.24 viviendas, en tanto para la porción del predio que se encuentren sobre el Corredor de Medio Impacto (**CMI**) corresponde una densidad de 120.98 viviendas por hectárea, esto en un área de influencia de 50-cincuenta metros siendo la superficie a desarrollar de 18,082.47 metros cuadrados, lo que permite una máximo de 216 viviendas por hectáreas, siendo un máximo de 716 viviendas, el proyecto presenta 700 viviendas, por lo que cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

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

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

7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

De conformidad con el oficio N° 1678/21-DIEC-SEDUE de fecha 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría:

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

1. **Cumplir con lo dispuesto en el artículo 215 Fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:**

- a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) La plantación de **01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área de parques y 01-un árbol por cada 7-siete metros de camellón que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.**
- c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- d) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- f) La plantación de **01-un árbol nativo de la región, por cada lote vendible los cuales deberán ya estar plantados al momento de su entrega, en la acera frontal, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.**
- g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 254 y 255 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;



- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.
- En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

9. DRENAJE PLUVIAL: De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 145/21, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2021-dos mil veintiuno, se otorga una resolución factible, e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta área de hidrología con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 208, fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.

Con base al levantamiento topográfico del lugar, configuración de las curvas de nivel, Plano de Proyecto Urbanístico y Estudio Hidrológico - Hidráulico (Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez con número de cédula profesional N° 6412819 proporcionado por el propio promovente, le informo lo siguiente:

- Deberá seguir los lineamientos marcados por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** conforme a la factibilidad de Drenaje Pluvial y que están definidas en el oficio N° **SADM-ING-0485-21** y que menciona lo siguiente:

"Se autoriza la factibilidad pluvial de acuerdo al estudio hidrológico, "Estudio Hidrológico e Hidráulico" emitidos por Estudio e Ingenierías para la Urbanización y Construcción, Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, cedula profesional 6412819, con las siguientes consideraciones.

- *El solicitante deberá realizar las obras pluviales con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, además de los planos e información que fueron presentados a esta institución para constancia del*

manejo apropiado de las aguas pluviales conforma a las dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados para su revisión.

- *En su caso, ejecutadas las obras pluviales respectivas habrá de cumplir con las formalidades de entrega recepción a la instancia competente bajo la premisa de que esta Institución Pública Descentralizada no tiene a su cargo la operación y conservación de este tipo de infraestructura.*
- *Completar el proyecto estructural de las obras con el fin de integrarlas al expediente en trámite..."*

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

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. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia.

Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96, 97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamiento en masa de la vialidad.

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

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

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

Como parte de la acción urbana, el desarrollador, deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y



escurrimientos pluviales. Adicionalmente a lo anterior, toda nueva construcción o fraccionamiento, deberá contribuir económicamente, a las obras de manejo íntegra de aguas pluviales y drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.

Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente, así como lo señala la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en case/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.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende desarrollar el fraccionamiento no se encuentra dentro de zonas de riesgo hidrológico, sin embargo, deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico - hidráulico.

10. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G127/2021, de fecha 08-ocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno; el cual otorga el presente dictamen Factible, en virtud de la revisión de los planos y los estudios presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Continúan vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en N° de Oficio: DTPDU/G084/2021 con fecha de 23-veintitrés de junio de 2021-dos mil veintiuno.

- De acuerdo al Mapa de Riesgos 1ª y 2ª Etapa Metropolitana de Mty y Cobertura Estatal, el predio en estudio No se encuentra en una zona de riesgo Geológico.
- Para da etapa de proyecto ejecutivo, se deberá presentar el Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos Flexible y un procedimiento de relleno detallado.

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 1678/21-DIEC-SEDUE, de fecha 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; en la cual se indica que **en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

21/29

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

II. Para la Etapa de Rasantes:

1. En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 266 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 1, 68 fracción I, 93 y 98 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones.

12. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la aprobación del Proyecto Urbanístico, bajo oficio N° 1679/21-DIEC-SEDUE, de fecha 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. **En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
2. **Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.**
3. **Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**



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

13. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, bajo el N° **1680/21-DIEC-SEDUE**, de fecha 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de 107,233.23 metros cuadrados, y que las condiciones actuales corresponden a un predio de topografía irregular pendiente ascendente, donde se presenta severo impacto debido a obras de urbanización anteriores, el predio preserva vegetación de la región y variedad de herbáceas, observando como arbolado en recuperación más de 800-ochocientos individuos de las siguientes especies chapote, crucita, palma yuca, anacahuita, tenaza, comalillo y barreta con diámetros desde 5 a 35 centímetros, de los cuales se verán afectados más de 500-quinientos individuos de las siguientes especies chapote, crucita, palma yuca, anacahuita, tenaza, comalillo, y barreta, y el resto será conservado ya que no interfiere con las obras de desmonte, el predio se encuentra delimitado por malla ciclónica. La zona se encuentra parcialmente urbanizada.

Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con números 139.04.1.-014(21), con fecha del 09-nueve de Febrero del 2021-dos mil veintiuno, en donde se le notifica al promovente la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado: **DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL PEDRO INFANTE**, por una superficie de 8.911046 Hectáreas; emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

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 28,712.906 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 conservar 300-treientos individuos como chapote, crucita, palma yuca, anacahuita, tenaza, comalillo y barreta, mayores a 2-dos pulgadas de diámetro, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.**
- 2. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 20 árboles como tenaza, chapote, hierba de potro, encino y yuca, la cantidad de 2,873-dos mil ochocientos setenta y tres 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 adjunta al presente expediente, copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología en fecha 09-nueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, bajo el número FCR 15934, expedida por COINHOMEX, S.A. DE C.V., de fecha 03-tres de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.**
- 3. 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 3010000067069, cubriendo el costo por mano de obra.**
- 4. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.**
- 5. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.**
- 6. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.**
- 7. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.**
- 8. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.**
- 9. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.**
- 10. 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.**
- 11. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.**



12. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
13. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
14. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

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

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

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

17. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- A) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable,

acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de conformidad con el Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

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

QUINTO: 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.



SEXTO: De acuerdo al Artículo 179 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección."

SEPTIMO: De acuerdo al Artículo 180 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes."

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 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.."

NOVENO: De acuerdo al Artículo 270 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas;**

DECIMO: Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio.

UNDECIMO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas

estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia; así mismo para que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas.

DECIMO TERCERO: 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.

DECIMO CUARTO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

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

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

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



de la citada Ley, esto conforme lo dispone los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

Handwritten signature of 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 Juan Carlos Martínez Rdz. siendo las 15:20 horas del día 29 del mes de Septiembre del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Martha I Carreras Cantó
FIRMA [Handwritten Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE [Handwritten Signature]
FIRMA [Handwritten Signature]



