



INSTRUCTIVO

**AL C. ING. DAVID PROBERT CANSECO
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
PC CAD, S.A. DE C.V.**

Carretera Reynosa N° 2301, Colonia 29 de Julio,
Guadalupe, N.L.
Presente.-

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

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Agosto del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-074/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de Julio del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 18-dieciocho de Agosto del mismo año, presentados por el Ing. David Probert Canseco, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 14,545-catorce mil quinientos cuarenta y cinco, de fecha 01-primer de marzo de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual contiene poder para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **PC CAD, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico** del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CONTRY SUR 2° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **46,663.736 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión con superficie de 743,382.23 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-006**; cuya propiedad se acredita mediante la Escritura N° 21,106-veintiún mil ciento seis, de fecha 22-veintidós de noviembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 10267, Volumen: 285, Libro: 411, Sección: I Propiedad Monterrey, de fecha 16-dieciséis de diciembre del 2013-dos mil trece; Así mismo, presenta Acta de Rectificación de Medidas y Colindancias, contenida en el Acta Fuera de Protocolo N° 1,151-mil ciento cincuenta y uno, de fecha 19-diecinueve de marzo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular N° 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 1964, Volumen: 103, Libro: 40, Sección: Auxiliar, de fecha 23-veintitrés de abril del 2010-dos mil diez; predio colindante al sur-oriente del Fraccionamiento Pedregal La Silla, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

C O N S I D E R A N D O

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0036/2000, de fecha 02-dos de Marzo del 2000-dos mil, bajo el expediente administrativo N° **12/2000**, dictaminó procedente la Factibilidad de Urbanización, e indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a una superficie única de 156,643.65 metros cuadrados, de una superficie de mayor extensión de 807,471.20 metros cuadrados.

Posteriormente esta misma Dependencia autorizó el Proyecto Urbanístico mediante resolución administrativa de fecha 11-once de septiembre de 2002-dos mil dos, contenida bajo el oficio No. DFR0643/2002, emitida dentro del expediente administrativo N° 132/2001, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar, con usos comerciales complementarios de urbanización Inmediata denominado **CONTRY SUR**, relativo a un área a desarrollar de 113,585.86 metros cuadrados y que forma parte de un predio de mayor extensión con superficie 807,471.20 metros cuadrados, cuyo proyecto resultó con el siguiente cuadro de áreas:

Área del Polígono:	807,471.20	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	693,885.34	metros cuadrados
Área Polígono a Urbanizar:	113,585.86	metros cuadrados
Área Derecho de Paso (Drenaje Pluvial):	1,383.52	metros cuadrados
Área Neta:	112,202.34	metros cuadrados
Área de Vialidad:	39,380.84	metros cuadrados
Área Urbanizable:	72,821.50	metros cuadrados
Área Municipal para futuros sectores:	816.25	metros cuadrados
Área Municipal:	10,238.63	metros cuadrados
Área Vendible:	60,844.72	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	58,390.25	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	1,394.82	metros cuadrados
Área Comercial:	1,059.65	metros cuadrados
Área Derecho de Paso (Drenaje Sanitario):	921.90	metros cuadrados
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	344	
Lote Habitacional Multifamiliar:	001	
Lote Comercial:	001	

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
 SECRETARÍA DE DESARROLLO
 URBANO Y ECOLOGÍA
 2012 - 2015

II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., en fecha 18-dieciocho de noviembre de 2002-dos mil dos, mediante expediente administrativo N° 128/2002, autorizó el Proyecto de Rasantes de un fraccionamiento de tipo Habitacional denominado Contry Sur. Así mismo, mediante acuerdo contenido bajo el número de oficio 1144/SEDUE/2011, emitido dentro del expediente administrativo N° MU-065/2010, de fecha 15-quince de abril del 2011-dos mil once, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en la reubicación del límite con Monumento Natural Cerro de la Silla, de acuerdo a una revisión en el levantamiento topográfico, ajustándose aproximadamente 53.00 metros hacia el predio en cuestión y como consecuencia se ajustan algunas manzanas, así como la lotificación y el cuadro general de área del proyecto, para el desarrollo del fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CONTRY SUR 2DO SECTOR; relativo a una superficie solicitada de 46,663.74 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área del Polígono:	797,455.18	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	696,718.49	metros cuadrados
Área Polígono 1er Sector:	54,072.95	metros cuadrados
Área Polígono a Urbanizar:	46,663.74	metros cuadrados
Área de Vialidad:	16,942.47	metros cuadrados
Área Urbanizable:	29,721.27	metros cuadrados
Área Municipal:	3,963.08	metros cuadrados
Área Vendible:	23,280.36	metros cuadrados
Área Derecho de Paso (Drenaje Sanitario):	947.63	metros cuadrados
Área Derecho de Paso (Drenaje Pluvial):	1,530.20	metros cuadrados
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	138	



N° de Oficio: 1844/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-074/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

III. Posteriormente, mediante resolutivo contenido bajo el oficio N° 1053/2014/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-046/2014**, de fecha 25-veinticinco de Noviembre de 2014-dos mil catorce, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en el rediseño del trazo de las vialidades y del trazo de la lotificación, con el fin de aprovechar la configuración del terreno, por lo que se ajusta el cuadro de áreas general del proyecto, para el desarrollo del fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CONTRY SUR 2° SECTOR; relativo a una superficie solicitada de 46,663.736 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	743,382.230	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	696,718.494	metros cuadrados
Área Neta:	46,663.736	metros cuadrados
Área Vial:	15,319.453	metros cuadrados
Área Urbanizable:	31,344.283	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial-Agua y Drenaje:	727.887	metros cuadrados
Área Municipal:	4,491.669	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar: (incluye áreas de servidumbre de paso)	26,124.727	metros cuadrados
No. de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	145	
No. de Viviendas:	145	

IV. Mediante resolutivo complementario contenido bajo el oficio N° 1402/2015/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-046/2014**, de fecha 28-veintiocho de Abril del 2015-dos mil quince, se describe que por un error involuntario, en el Primero de los Acuerdos, en la parte conducente a la distribución de áreas, se desfasó el dato relativo al concepto del Área Derecho de Paso Pluvial-Agua y Drenaje; por lo que, mediante el presente acuerdo se describe de manera correcta dicho cuadro de áreas del proyecto. Así mismo, mediante resolutivo contenido bajo el oficio N° 1065/2014/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-047/2014**, de fecha 25-veinticinco de Noviembre de 2014-dos mil catorce, aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CONTRY SUR 2° SECTOR; relativo a una superficie solicitada de 46,663.736 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene una superficie vial de 15,319.453 metros cuadrados.

V. Que en las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se indicó que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la superficie a desarrollar se ubicó en el Distrito **H-3**, considerado como zona Habitacional Unifamiliar, en donde se permite el uso de suelo departamental, comercial y de servicios complementarios a la función habitacional. En cuanto a la densidad se refiere, se aplicó la densidad **D-8**, donde se señaló respetar un lote no menor de 120.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda.

VI. Escrito libre presentado por el promovente vinculado al expediente:

- o En fecha 06-seis de Julio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: *"Nos referimos al Fraccionamiento Contry-Sur 2° Sector, para el cual se nos autorizó la Modificación de Proyecto Urbanístico en noviembre del 2014 y para el cual le solicitamos de nuevo la modificación al Proyecto Urbanístico. Con motivo a que ya que se cuenta también con el Proyecto de Rasantes autorizado y el permiso de desmonte correspondiente se trabajo el proyecto en campo, Así mismo, se trabajaron las Ingenierías del mismo en las*

cuales la dependencia de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey nos solicito diferentes derechos de paso para poder cumplir con la Ingeniería y esto modifiko el Área Vendible, Área Municipal y Área Vial del Proyecto. Se Ajusto también el Área Municipal en la Zona Noreste del proyecto para poder dejar el derecho de paso pluvial, que resultado del Estudio Hidrológico ya revisado en Campo.

Cabe Mencionar que la Vialidad Que atraviesa el Fracc. De Pte a Ote. Marca en el Plano de Vialidades del Mpio. Se Sigue Respetando.

En las Autorizaciones del proyecto Urbanístico actual se indica que de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L., vigente al momento de la autorización. El predio se ubica en una zona habitacional 3 (H-3), en donde se permite el uso de suelo departamental, comercial y de servicios complementarios a la función habitacional. Y que la Densidad del mismo es de una densidad D-8. Con un lote mínimo de 120.00m² de terreno por unidad de vivienda.

La modificación del Proyecto Urbanístico solicitado cumple con la Densidad de Vivienda Autorizada y lote mínimo Autorizado..."

- o En fecha 17-diecisiete de Agosto del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "Nos referimos al Fraccionamiento Contry-Sur 2° Sector, para el cual se nos autorizó la Modificación de Proyecto Urbanístico en noviembre del 2014 y para el cual le solicitamos de nuevo la modificación al Proyecto Urbanístico.

Con Motivo a que ya que se cuenta también con el Proyecto de Rasantes autorizado y el permiso de desmonte correspondiente se trabajo el proyecto en campo. Así mismo, se trabajaron las Ingenierías del mismo, en las cuales la dependencia de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey nos solicito la Edición del Proyecto Urbanístico. Ya que solicito que los lotes aguas arriba drenaran sin necesidad de servidumbres de paso, además de modificar algunos derechos de paso. Se trabajo en la nueva propuesta cumpliendo con la Ingeniería y se acepto en la dependencia. Esto modifiko el Área Vendible, Área Municipal y Área Vial del Proyecto..

Se Ajusto también el Área Municipal en la Zona Noreste del proyecto para poder dejar el derecho de paso pluvial que resultado del Estudio Hidrológico ya revisado en Campo.

El Numero de Viviendas Disminuye de 145 Viv. A 138 Viv.

Cabe Mencionar que la Vialidad Que atraviesa el Fracc. De Pte a Ote. Marca en el Plano de Vialidades del Mpio. Se Sigue Respetando.

En las Autorizaciones del proyecto Urbanístico actual se indica que de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L., vigente al momento de la autorización. El predio se ubica en una zona habitacional 3 (H-3), en donde se permite el uso de suelo departamental, comercial y de servicios complementarios a la función habitacional. Y que la Densidad del mismo es de una densidad D-8. Con un lote mínimo de 120.00m² de terreno por unidad de vivienda.

La modificación del Proyecto Urbanístico solicitado cumple con la Densidad de Vivienda Autorizada y lote mínimo Autorizado..."

- VII. Que en fecha 09-nueve de Julio del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría, en donde se observó que en cuanto al desmonte, el trazo y los cortes ya se iniciaron en las calles Pedregal del lago, Avenida Contry Sur y la calle Cerrada del Encanto, el resto de las vialidades aún se encuentran en estado natural; en la calle Pedregal del Lago se están haciendo trabajos de compactación, en una sección de 80.00 metros aproximadamente, en la Avenida Contry Sur se encuentra en terracería; no se han iniciado los trabajos de excavación para la instalación de la tubería principal de drenaje sanitario y las acometidas; en cuanto al drenaje pluvial no se han iniciado los trabajos de urbanización; en cuanto agua potable, gas natural, pavimentación, cordones, banquetas, electrificación y alumbrado público, no se han iniciado trabajos de



N° de Oficio: 1844/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-074/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

urbanización; en cuanto a jardinería, arborización, nomenclatura, señalamiento vial y equipamiento urbano no se han iniciado trabajos; no se observa infraestructura dentro del predio; uso de suelo del área colindante: al norte, al oriente y al poniente con terrenos sin uso actual y al sur habitacional; aún no existe ocupación de los lotes, el predio se encuentra en estado natural en breña; colindancias del predio: al norte, al oriente y al poniente con terrenos baldíos y al sur con el primer sector del mismo fraccionamiento; secciones viales colindantes al predio: al sur con la Avenida Contry Sur con una sección de 15.00 metros; se observan dos cañadas que ingresan al predio, una entre los puntos 13 y 14 del polígono, cercano hacia el punto 13 y la otra entre el punto 14 y 113; dentro del predio se observan palmas, cactus, yucas, anacahuitas, maleza, nopales, plantas rastreras y arbustivas; derechos de paso de C.F.E, AYD, GAS, PLUVIAL, C.N.A.; los que se indican en el plano para pluvial, drenaje sanitario y agua.

- VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° 3170000024161, de fecha 19-diecinueve de Agosto del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$4,100.85 (CUATRO MIL CIEN PESOS 85/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- IX. Que en el presente caso, los planos de Modificación al Proyecto Urbanístico presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.
- X. Que la presente aprobación 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.
- XI. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un Fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B), 12 Fracción XXI, 13,124 IV y V, 148 Fracción I, 150 fracción del I al V, 151 fracción I y II, 218 Fracción III, 219 Fracción II, 223 fracción del I al VIII, 225, 226, 241 Fracción III incisos a), b), y c), 242 Fracción I y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III, 15 Fracción I. "De Planeación y Administración" inciso D) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L.; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A

PRIMERO: En los términos antes señalados, se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CONTRY SUR 2° SECTOR**; relativo a una superficie solicitada de **46,663.736 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-006**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	743,382.230	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	696,718.494	metros cuadrados
Área Neta:	46,663.736	metros cuadrados
Área Vial (incluye área de transformadores):	15,313.812	metros cuadrados
Área Urbanizable:	31,349.924	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Agua y Drenaje:	869.678	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	5.940	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	415.539	metros cuadrados
Área Municipal:	4,409.350	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar: (incluye áreas de servidumbre de paso)	25,649.417	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	138	
N° de Viviendas:	138	

Predio colindante al sur-oriente del Fraccionamiento Pedregal La Silla, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Se Ratifican y Continúan vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: El presente proyecto al presentar lotes habitacionales unifamiliares respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de factibilidad de urbanización, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, aplicados de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional 3 (H-3), en donde se permite el uso de suelo departamental y otros comerciales y de servicios complementarios a la función habitacional. En cuanto a la densidad se refiere, se aplicó la densidad tipo **D-8**, donde se permite desarrollar un máximo de 83 viviendas por hectárea siendo la superficie neta a desarrollar de 4.6663736 hectáreas, lo que permite un máximo de 387.309 viviendas, el proyecto presenta 138 viviendas, lo que representa 29.57 viviendas por hectáreas, con lotes no menor a los 120.00 metros cuadrados de terreno por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

CUARTO: AREAS PÚBLICAS: El proyecto cumple con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establece el artículo 150 fracción V y 151 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados 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 para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública. En el presente caso se requiere un área municipal total de 4,360.401 metros cuadrados, correspondiente a calcular el 17% del área



N° de Oficio: 1844/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-074/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

vendible habitacional (área vendible habitacional unifamiliar de 25,649.417 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (138 viviendas; siendo un área municipal requerida de 3,036.00 metros cuadrados), por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 4,409.350 metros cuadrados. Dicha área se encuentra ubicada en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además deberán habilitarse de acuerdo a los planos presentados ante esta Secretaría.

QUINTO: Además el Fraccionador (en este caso la persona moral denominada PC CAD, S.A. DE C.V.) deberá cumplir con lo siguiente:

1. **VIALIDAD MAESTRA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en el artículo 151, fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DT/V/463/2015, con fecha del 10-diez de Julio de 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

a. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.

b. El desarrollador deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la semaforización de la intersección de la Avenida La Luz y la Avenida Contry Sur. Cabe señalar que el señalamiento vial que se requiera (señalamiento horizontal, señalamiento vertical, pintura, semaforos, etc), deberá ser suministrados por el desarrollador.

c. El acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.

2. **HIDROLOGÍA:** De conformidad con el oficio N° DT/H 236/2015, de fecha 13-trece de Julio de 2015-dos mil quince, la Dirección de Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico hidrológico, en base a la revisión del Estudio Hidrológico con el anexo denominado "Revisión Hidráulica", así como en el acuerdo correspondiente a la Modificación al Proyecto de Urbanístico (F-046/2014) presentados por el propio promovente, se informan las siguientes especificaciones y obligaciones al presente proyecto:

A) Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano que no hayan sido efectuadas, así como las contenidas en el proyecto de Modificación al Urbanístico.

B) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por IU Ingenierías para Urbanización a través del Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez con fecha de Junio de 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Visto lo anterior, se tiene que se deberán considerar la siguiente infraestructura:

1. 3 Estructuras desarenadoras, esto en los ingresos de los escurrimientos denominados Externo 2, Externo 3 y Externo 4, al noreste (NE) del desarrollo.
2. 95.00 ml. de canal rectangular de concreto, con Base (B)=0.80 mts. Altura (Ht)=0.48 mts. Considerando una Pendiente longitudinal promedio de 17% . Canal ubicado en la zona noreste del predio.
3. 109.3 ml. de ducto de concreto de 0.76 mts. de diámetro (30"), para los tramos 1, 2 y 3 del colector pluvial.
4. 218.2 ml. de ducto de concreto de 1.07 mts. de diámetro (42"), para los tramos 4, 5, 6, 7 y 8 del colector pluvial.
5. 7 Registros (Pozos de visita).
6. 35.00 ml. de canal con pantallas deflectoras (derecho de paso pluvial) para escurrimiento Externo 4, de 0.70 x 0.70 mts. Considerando una Pendiente longitudinal promedio de 31%.
7. 52.00 ml. de canal con pantallas deflectoras (derecho de paso pluvial) para escurrimiento Interno 5 (AI5), de 0.64 x 0.64 mts. Considerando una Pendiente longitudinal promedio de 25%.
8. 1 imbornal tipo rejilla de piso de 0.30 x 8.00 mts. para captación del escurrimiento interno 1 (AI1), además 2 imbornales de ventana para los escurrimientos internos 4 y 6.
9. Además, es de señalar lo indicado en el Anexo técnico denominado "Revisión Hidráulica" elaborado por IU Ingenierías para Urbanización a través del Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez con Cédula Profesional N° 6412819, con fecha de Julio de 2015, presentado por el promovente, en el cual se menciona que la infraestructura pluvial existente en el fraccionamiento en su 1° Sector cuenta con la capacidad para recibir los caudales esperados para el fraccionamiento en su 2ª Etapa.

C) Por otro lado, como plan de acción a fin de dar tratamiento a los brotes de agua o manantiales intermitentes que florecen después de las lluvias sobre el cerro, se deberán realizar recorridos de campo a fin de detectar puntos en los que existan evidencias de afloramientos, brotes o escurrimientos subsuperficiales. Así mismo, en caso de detectarse afloramientos de escurrimientos de agua subsuperficial durante la etapa de urbanización, se deberán presentar los diseños de las estructuras de captación y conducción necesarias.

D) 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 del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

E) 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.

F) 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.

G) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 228, fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá



N° de Oficio: 1844/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-074/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

H) Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

3. **GEOLOGÍA:** De conformidad con el oficio N° DT/G246/20154, de fecha 07-siete de Agosto de 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría considera el presente dictamen factible, condicionado a cumplir con lo mencionado en el cuerpo del dictamen técnico geológico, el cual informa las siguientes especificaciones y obligaciones al presente proyecto:

a) Para esta etapa continúan vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el antecedente 1053/2015/DIFR/SEDUE (F-046/2014), en el cual se enuncia lo descrito por los Estudios realizados de "Control 2,000 S.A. tales como la propuesta de cimentación de estructuras, el diseño y procedimiento de la estructura de pavimento, las características geológicas del sitio y las recomendaciones en lo que respecta a la estabilización de los taludes que resulten por el desarrollo del Proyecto.

4. **ASPECTOS ECOLOGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, mediante oficio N° 5859-15/DIEC/SEDUE, de fecha 07-siete de Agosto de 2015-dos mil quince y recibido en esta Dirección en fecha 13-trece del mismo mes y año, emitido por la Dirección de Ecología, se señala lo siguiente:

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

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
2. 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.

SEXTO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación tiene por objeto que 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.

188580

N° de Oficio: 1844/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-074/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

NOVENO: 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 del relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

DÉCIMO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracciones III, así como de incumplir con todo aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

UNDÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L.-----

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



ARQ. ADRIANA MORENO REYNA
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

EMS/TVNB/bash/AMR/vcg/dgvr

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse JUAN ROBERTO GOMEZ ALCALA siendo las 10:49 horas del día 2 del mes de SEPT. del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Signature]

FIRMA [Signature]

NOMBRE JORGE E. ZAMORA O.

NOMBRE JUAN ROBERTO GOMEZ ALCALA