



N° de Oficio: 1448/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-033/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico y
Modificación al Proyecto de Rasantes

INSTRUCTIVO

AL C. ARQ. SERGIO NEGRETE VELA
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V.
Calle Río Caura N° 350 L-24, Colonia Del Valle,
San Pedro Garza García, N.L.
Presente.-

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

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de Julio del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-033/2015**, formado con motivo de la solicitud en fecha 29-veintinueve de abril del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 15-quinze de julio del mismo año, presentados por el C. Arq. Sergio Negrete Vela, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 20,930-veinte mil novecientos treinta, de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público Titular N° 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General, otorgado a su favor por la persona moral denominada **PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita las autorizaciones de las **Modificaciones a los Proyectos Urbanístico y de Rasantes**, para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDREGAL DEL VERGEL 1° ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **10,861.122 metros cuadrados**, derivado de la superficie de mayor extensión de 29,328.470 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-517**; el cual se acredita mediante la Escritura Pública N° 7,907-siete mil novecientos siete, de fecha 01-primer día del mes de octubre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular N° 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5352, volumen: 288, libro: 215, sección: Propiedad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de junio del 2014-dos mil catorce; predio colindante a la Avenida La Luz y al poniente del fraccionamiento Contry Sur, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, 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 esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 884/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 20-veinte de octubre del 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo N° **F-061/2013**, dictaminó procedente la Factibilidad de urbanización, e indicó los lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDREGAL DEL VERGEL 1° ETAPA**, relativo a la superficie solicitada de 12,376.627 metros cuadrados, derivado de la

1/21

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

superficie de mayor extensión de 29,328.47 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-015-517. Posteriormente, esta Autoridad mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1067/2014/DIFR/SEDUE de fecha 15-quince de diciembre del 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo N° F-075/2014, aprobó los Proyectos Urbanístico y de Rasantes, para el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDREGAL DEL VERGEL 1° ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **12,376.627 metros cuadrados**, derivado de la superficie de mayor extensión de 29,328.47 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-517**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	29,328.470	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación 01:	16,951.849	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	12,376.621	metros cuadrados
Área Vial:	3,536.851	metros cuadrados
Área Urbanizable:	8,839.770	metros cuadrados
Área Municipal:	1,104.853	metros cuadrados
Área Vendible Total:	7,734.917	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	4,838.369	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y Servicios (Comercio de Barrio):	2,896.548	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	42	
N° Lotes Habitacionales:	41	
N° Lotes Comercial y de Servicios (Comercio de Barrio):	01	

- II. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido bajo el número de oficio SEDUE 4358/2015, emitido dentro del expediente administrativo N° L-042/2015, de fecha 18-dieciocho de Mayo de 2015-dos mil quince, aprobó las Licencias de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (12-doce locales), únicamente los señalados en el Considerando III de la mencionada resolución, para el predio ubicado en la Avenida La Luz S/N, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 51-015-517, el cual se conforma de una superficie total de 29,328.47 metros cuadrados, de los cuales únicamente un área de 2,896.548 metros cuadrados son por aprobar, en la cual se desplantará una construcción total de 1,119.91 metros cuadrados de obra nueva.

Cabe destacar que en la resolución en comento, en el Considerando IV se señaló lo siguiente:

"... IV. ...en el presente caso se solicita un uso no habitacional en la superficie por aprobar (2896.548 metros cuadrados), le aplica la obligación establecida en el artículo 203 inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "ARTICULO 203. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente:...b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.



N° de Oficio: 1448/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-033/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico y
Modificación al Proyecto de Rasantes

Tratándose de cesión, ésta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, éste deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes; ahora bien, con respecto al predio identificado con expediente catastral 51-015-517, el cual cuenta con una Superficie de 29,328.47 metros cuadrados, de la cual la superficie de terreno por aprobar es de 2896.548 metros cuadrados, resulta el 7% correspondiente a la superficie por aprobar de 202.758 metros cuadrados, multiplicado por el valor comercial por metros cuadrado, según avalúo comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de fecha 4-cuatro de Mayo del 2015-dos mil quince, que es de \$50.00 (Cincuenta pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado, resultando por lo tanto el pago de la cantidad total de \$10,137.90 (diez mil ciento treinta y siete pesos 90/100 M.N.); mismos que fueron liquidados en fecha 7-siete de Mayo del 2015-dos mil quince, lo cual se justifica con el recibo oficial emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, que avala el pago por dicha cantidad...

- III. Que en las autorizaciones señaladas en el párrafo anterior se indicó, 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), y de conformidad con el apartado de Ordenamiento Urbano del referido Plan de Desarrollo Urbano, dentro de las Zonas Habitacionales, establece la de Habitacional Unifamiliar, definiéndolo como sigue: "Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colonias habitacionales y no admite otros usos del suelo, mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda, ubicados estratégicamente o en centros de barrio, los cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento. Los usos permitidos se establecen en el presente Plan y se les aplicará la normatividad establecida en éste, de acuerdo a la zona donde se encuentren".

Así mismo, dentro del mismo apartado de Ordenamiento Urbano, contempla Otras Zonas, dentro del cual se encuentra comprendido el **Comercio de barrio**, mismo que define de la siguiente manera: "Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicio en áreas predominantemente habitacionales. En las áreas urbanizables, se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y ésta será definida en los proyectos de nuevos fraccionamientos."

Además en el apartado de Lineamientos Generales para los Usos del Suelo, en el inciso b), dispone lo siguiente:

"b) En las zonas o predios señalados como Comercio de Barrio, se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados."

En cuanto a densidad se refiere, señala para esta zona, una Densidad tipo D-5, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 1.0861122 hectáreas, lo que **permite un máximo de 45.616 viviendas, el proyecto presenta 03 viviendas**, lo que representa 2.7621 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

IV. Escrito libre presentado por el promovente, vinculado al expediente:

- o Que mediante escrito presentado en fecha 21-veintiuno de Mayo del 2015-dos mil quince, el Arq. Sergio Negrete Vela, apoderado legal de la persona moral denominada PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V.; señala lo que sigue: "...Referente a la solicitud de modificación al Proyecto Urbanístico y Modificación al proyecto de Rasantes del Fraccionamiento **PEDREGAL DEL VERGEL 1ERA ETAPA** identificado con el expediente catastral **51-015-517** y con una superficie total de 29,328.47 m²; Solicito de la manera más atenta se autorice la modificación al proyecto urbanístico que obedece a desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional con uso comercial y de servicios (dos lotes previstos con uso de suelo comercio de barrio, con una superficie de 7,960.972 m²), lo anterior conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el cual fue publicado en el periódico oficial del Estado de Nuevo León en fecha 15 de Agosto del 2014 y entra en vigor el próximo mes de Septiembre, donde menciona lo siguiente:

"Comercio de Barrio: Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicios en áreas predominantemente habitacionales. En las áreas urbanizables se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y esta será definida en los proyectos de los nuevos fraccionamientos...."

V. Que para el presente caso de Modificación de Proyecto Urbanístico es aplicable lo dispuesto por el Artículo 249 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establece los requisitos que se deben cumplir para la presente etapa, que establece lo siguiente: "...Artículo 149. El interesado en modificar un proyecto urbanístico, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico
- II. Escrito de justificación firmando por propietario y/o apoderado (original)
- III. Título que acredita la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple)
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
 - b) Poder Legal (copia)
- V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)
- VI. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamiento generales de diseño urbano (copia)
- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)
- IX. Plano con la modificación al proyecto urbanístico a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, 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, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- X. Plano de Rasantes autorizado (copia)
- XI. Plano con diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 10.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los



N° de Oficio: 1448/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-033/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico y
Modificación al Proyecto de Rasantes

escurrimientos o cañadas y lotificación propuesta e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados. (6-seis originales)

XII. *Pago de los derechos correspondientes al trámite..."; siendo que el promovente ha presentado cada uno de los requisitos antes señalados, por lo que resulta procedente su autorización.*

VI. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 05-cinco de mayo del 2015-dos mil quince, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al desmonte, el trazo y la nivelación, se realizó en una sección aproximada de 30.00 x 120.00 metros para el área comercial ubicada colindante al Fraccionamiento Pedregal del Río y el área habitacional colindante a esta y a la Avenida La Luz y en cuanto a la segunda área de comercio de barrio se encuentra cubierta de maleza y una sección en terracería; se realizaron los trabajos de terracería en la plataforma para el área comercial con rellenos promedio de 1.20 metros y una sección para la vialidad para el acceso al área habitacional según proyecto presentado; en cuanto a las obras de urbanización aún no han iniciado los trabajos; banquetas y guarniciones: no se han iniciado los trabajos dentro del predio, existe guarnición por la Avenida La Luz; aún no se han iniciado los trabajos de electrificación dentro del predio, por la Avenida La Luz se observan registros existentes sin tapas; uso de suelo del área colindante: al norte habitacional unifamiliar, al sur con terreno sin uso actual, al oriente con vialidad y al poniente con arroyo; Ocupación de los Lotes (Construcciones existentes): aún no existe ocupación; colindancias del predio: al norte con el fraccionamiento Pedregal del Río, al sur con terreno sin uso, al oriente con la Avenida La Luz y al poniente con el Arroyo El Calabozo; Infraestructura: aún no existe infraestructura dentro del predio, por la Avenida La Luz colindante al predio se observan línea telefónica aérea, registros telefónicos y 2 rejillas para pluvial; Sección de vialidades colindantes al predio: Avenida La Luz con una sección frente al predio de 24.00 metros; no se observan escurrimientos naturales y/o arroyos que crucen el predio solo un arroyo colindante al poniente del predio; en cuanto a la vegetación el terreno se desmontó en su totalidad solo dejando algunos árboles; se observa una línea de C.F.E. que cruza el predio de norte a sur.

VII. Que en fecha 12-doce de junio del 2015-dos mil quince, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido el día 11-once del mismo mes y año, bajo Oficio N° 1563/2015/DIFR/SEDUE, en donde se hace del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes: "...

A. Requisitos Faltantes:

1. *Atento al oficio N° DPD-262/13 de fecha 23-veintitres de septiembre del 2013-dos mil trece, emitido por la Comisión Federal de Electricidad a través de la Subgerencia de Planeación y Construcción División de Distribución Golfo Norte, presentado ante esta Secretaría en fecha 21-veintiuno de Mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual informa lo siguiente: "En relación a su escrito presentado a estas oficinas de Comisión Federal de Electricidad donde solicitan el ancho del derecho de vía de un terreno ubicado en Ave. De la Luz en el municipio de Monterrey, N.L., donde están realizando un fraccionamiento, al respecto le informamos que de acuerdo a nuestra norma oficial vigente NRF-014-CFE-2004, en estructuras tipo "H" que pasan por el terreno en mención se deben respetar 17 metros, contando 8.5 metros hacia cada lado del eje de la línea.*

Se anexa imagen con la trayectoria de la línea...."

5/21

Por lo que deberá presentar el plano de la Modificación al Proyecto Urbanístico respetando la delimitación del derecho de paso de C.F.E.; incluyendo cuadro de construcción del polígono; así mismo, especificar la superficie de polígonos del derecho de paso de C.F.E.; ajustando el Cuadro de Áreas y el Desglose del Área Municipal Requerida; firmado por el apoderado legal, de acuerdo a lo indicado en el artículo 249 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 149 fracción IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. (2 original y proyecto digital).

2. Área Municipal Requerida:

- a) Deberá cumplir con el Artículo 201 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que a la letra dice: "Artículo 201.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo: I.-Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de viviendas, 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 deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública; El excedente de 15-quince metros cuadrados por unidad de vivienda de suelo cedido para jardines, parques, o plazas públicas en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones de 4-cuatro metros de ancho como mínimo, siempre y cuando esto sea en vías colectoras, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía; En fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta lotes, las áreas de cesión en ningún caso deberán ser polígonos de terreno menores a los 1,000-mil metros cuadrados; en fraccionamientos menores, donde las áreas de cesión resultantes sean menores a 1,000-mil metros cuadrados, la autoridad responsable procurará que estas se ubiquen en zona que permitan la integración con otra área municipal."
- b) Deberá cumplir con el Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que a la letra dice: " Artículo 202.- El suelo cedido conforme a lo dispuesto en el artículo anterior deberá cumplir las siguientes características: I.- No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; II.- Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; III.- Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; IV.- Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y V.- No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."

B. Proyecto :

1. Verificar y corregir observaciones en plano de revisión, notificado a la Arq. Virginia Noemí Garza Garza, en fecha 02-dos de Junio del 2015-dos mil quince, (ya revisado y corregido el plano anexar 3 copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado.



N° de Oficio: 1448/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-033/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico y
Modificación al Proyecto de Rasantes

C. Referente a la Modificación del Proyecto de Rasantes, es menester señalar que dentro del expediente administrativo No. F-075/2014 se autorizó el Proyecto de Rasantes, del cual solicita la Modificación, el promovente presentó oficio No. 139.003.003.304/13 de fecha 14-catorce de Mayo del 2013-dos mil trece, emitido por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en relación a los lineamientos ambientales para un predio con una superficie de 721,958.00 metros cuadrados, que se ubica en Av. La Luz en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual la citada Autoridad Federal señala entre otras cosas, que el propietario tiene la responsabilidad de determinar si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos contenidos en el artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y en su caso presentar ante la referida dependencia, una Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (Guía Sector Cambio Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para remover la vegetación nativa existente, oficio en el que se marca copia a la Delegación Federal de la PROFEPA en el estado de Nuevo León.

En relación a lo anterior, el interesado acompañó copia de escrito dirigido a la Dirección de Ecología de ésta Secretaría y presentado en fecha 27-veintisiete de Mayo del 2013-dos mil trece, mediante el cual el promovente manifestó en relación al precitado oficio No. 139.003.003.304/13 de fecha 14-catorce de Mayo del 2013-dos mil trece, emitido por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, lo siguiente: "Así mismo hago de su conocimiento que dicho predio se encuentra impactado en la zona que pretendemos urbanizar, por lo que no cuenta con vegetación forestal ni forma parte de la definición jurídica de bosque o selva. En virtud de lo anterior le manifiesto que el predio no requiere de la Manifestación de Impacto Ambiental ni tampoco del Estudio Técnico Justificativo dado los argumentos antes señalados", escrito el cual tiene sello de recibido de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Nuevo León, de fecha 20-veinte de Mayo del 2013. Es decir, las referidas Autoridades Federales, SEMARNAT y PROFEPA tienen pleno conocimiento de lo manifestado por el promovente en cuanto a que dicho predio no requiere, por lo que esas Autoridades son en su caso, quienes deben dar seguimiento al mismo.

El referido oficio y escrito fueron presentados por el promovente, con la finalidad de cumplir con el requisito indicado 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 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece como requisito para la obtención de la autorización del proyecto de rasantes de un fraccionamiento (de la cual actualmente solicita la modificación), el Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; y como señaló la citada Autoridad Federal, es el promovente quien tiene la responsabilidad de determinar si conforme a la Ley de su materia, requiere o no presentar ante la misma, una Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (Guía Sector Cambio Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para remover la vegetación nativa existente, para la obtención de la autorización del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales; a lo que el promovente manifiesta que no se encuentra en tales supuestos, por lo que según manifiesta el promovente no requiere presentar ante la Autoridad Federal competente, la Manifestación de Impacto Ambiental ni el Estudio Técnico Justificativo; dado que dichas actividades son objeto de inspección y vigilancia tanto de la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT, como de la Delegación Federal de la PROFEPA en el estado de Nuevo León, lo cual no le exime en caso de serle aplicable del cumplimiento de obligaciones que le corresponda con las diversas autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.."

VIII. Escritos libres presentados por el promovente en respuesta al oficio N° 1563/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 11-once de junio del 2015-dos mil quince, vinculado al expediente:

- o En fecha 15-quince de junio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "... En respuesta al Oficio N° 1563/2015/DIFR/SEDUE con Expediente Administrativo N° F-033/2015.....; Se anexa lo siguiente:

7/21

A.- Requisitos:

1.- Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico respetando el Derecho de Vía del terreno ubicado sobre Av. La Luz en el municipio de Mty, N.L., como lo marca el escrito N° DPD-262/13 de acuerdo a la norma oficial vigente NRF-014-CFE-2004.

2.- Copia de la norma oficial NRF-014-CFE-2004, donde se indica los requisitos que deben cumplirse en el Derecho de Vía.

3.-Área Municipal Requerida:

a) Para cumplir con los Art. 201, 202 y 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de N.L.; Se consideró el Proyecto con los condiciones que marcan los artículos antes mencionados y las Leyes vigentes de las autoridades correspondientes.

b) Los 76.015 m2 faltantes de área municipal en el proyecto, fueron pagados en el recibo 456452 en fecha 07/05/2015 con Folio: 3170000021508, anexando al expediente administrativo L.042/15. (Anexo Copia de Recibo).

B.- Requisitos:

1.- Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico (3 Copias) y Proyecto en digital, con las observaciones marcadas en el plano de revisión.

2.- Plano de modificación al Proyecto de Rasantes (3 Copias) y Proyecto en digital, con las observaciones marcadas en el plano de revisión..."

- o El promovente adjunta al escrito presentado en fecha 15-quince de junio del 2015-dos mil quince, lo siguiente:
 - Oficio emitido por la Comisión Federal de Electricidad, bajo el oficio N° **DPD-262/13**, de fecha 23-veintitres de septiembre de 2013-dos mil trece, informando lo que sigue: "En relación a su escrito presentado a estas oficinas de Comisión Federal de Electricidad donde solicitan el ancho del derecho de vía de un terreno ubicado en Ave. De la Luz en el municipio de Monterrey, N.L., donde están realizando un fraccionamiento, al respecto le informamos que de acuerdo a nuestra norma oficial vigente NRF-014-CFE-2004, en estructuras tipo "H" que pasan por el terreno en mención se deben respetar 17 metros, contando 8.5 metros hacia cada lado del eje de la línea. Se anexa imagen con la trayectoria de la línea..."
 - Norma Oficial vigente **NRF-014-CFE-2014**, norma de referencia elaborada de acuerdo con las Reglas de Operación del Comité de Normalización de CFE (CONORCFE), vigente desde el 05-cinco de enero del 2015-dos mil quince, señalando lo que sigue:
"5.2 Requisitos que Deben Cumplirse en el Derecho de Vía



N° de Oficio: 1448/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-033/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico y
Modificación al Proyecto de Rasantes

Dentro del área que ocupa el derecho de vía, no deben existir obstáculos ni construcciones de ninguna naturaleza, tales como, casas, edificios, casetas, cercas, bardas, enrejados, u otro medio que ponga en riesgo la operación confiable de las líneas de transmisión y la seguridad del entorno, y que impida el libre acceso para mantenimiento y/o revisión de las instalaciones de la C.F.E. Se pueden aceptar vialidades, estacionamientos, áreas verdes y áreas de recreación, debiendo satisfacer los requisitos establecidos en la NOM-001-SEDE..."

- o En fecha 15-quince de julio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "Referente al **Expediente Administrativo N° F-033/2015** donde se solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico y Modificación al Proyecto de Rasantes del fraccionamiento habitacional Pedregal del Vergel 1era Etapa**; Por medio del presente me permito mencionarle lo siguiente:
 - I. El área municipal requerida en el Proyecto para el área vendible del Comercio de Barrio es de 557.268 m2, de la cual en la autorización de la Licencia de 12 Locales comerciales y de Servicios agrupados bajo el expediente administrativo L-042/2015 de fecha 18 de Mayo del 2015, se aprobó una superficie de 2896.548 m2, siendo el área municipal requerida de 202.758m2 correspondiente al 7% del área vendible.
 - II. Para este trámite de modificación al Proyecto Urbanístico y modificación al proyecto de Rasantes, falta por ceder 354.510m2 más el área requerida del área Vendible Habitacional equivalente al 17% del área vendible habitacional, siendo el área requerida de 75.948 m2, cediendo en total 586.754 m2 de los cuales se están considerando como cuantificables 432.489 m2 y se encuentran señalados en el plano como A.M.-04, lo anterior para cumplir con los Art. 201, 202 y 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 - III. Considerando cumplir la solicitud de un área municipal que tenga un ancho mínimo de 30 metros, le comento que analizando el proyecto nos vemos imposibilitados, ya que de ser así el área municipal mínima sería de 900.00m2 y el proyecto requiere un área municipal de 432.489 m2, que se dejó en una solo porción para su mayor aprovechamiento.
 - IV. Anexo al presente la siguiente documentación:
 - 1. Copia simple del instructivo y Plano de la autorización del L-042/2015
 - 2. Copia certificada del Recibo de pago con folio 31700000021508 de fecha 07 de Mayo del 15 por la cantidad de \$10,137.90 mismo que resulta de los 202.758m2 multiplicado por el valor comercial por metro cuadrado, según avalúo comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de fecha 4-cuatro de Mayo del 2015, que es de \$50.00 (Cincuenta pesos 00/100 M.N.)....."
- IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3490000011039, de fecha 13-trece de mayo del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad total 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 del Municipio de Monterrey, N.L., correspondiente a la Modificación al

Proyecto Urbanístico, de acuerdo 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.

- X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3490000011040, de fecha 13-trece de mayo del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad total 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 del Municipio de Monterrey, N.L., correspondiente a la Modificación al Proyecto de Rasantes, de acuerdo 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.
- XI. Que en el presente caso, los planos de Modificación al Proyecto Urbanístico y Modificación al Proyecto de Rasantes presentados por el propio promovente se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.
- XII. 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.

Por lo anteriormente expuesto y expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII, LV y LX, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, y XXV, 121 fracción I, 123 fracción I inciso a), 158 fracciones IV, VI, VII, 159 fracciones I al XIII, 187 fracciones I al VII, 191 primer, segundo y tercer párrafos fracción II, 196 fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracciones I al VI, 207, 241, 242 fracciones IV y V, 243 fracciones III y IV, 244 fracciones II y III, 245, 249 fracciones I al VIII, 251, 255, 271 fracciones III incisos a), b) y c) y IV, 276 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracción II, 140, 141 fracción I, 142, 146 fracciones I al VII y 149 fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III y 15 Fracción I inciso D, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.;

A C U E R D A

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBAN** las **Modificaciones a los Proyectos Urbanístico y de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PEDREGAL DEL VERGEL 1° ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **10,861.122 metros cuadrados**, derivado de la superficie de mayor extensión de 29,328.470



N° de Oficio: 1448/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-033/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico y
Modificación al Proyecto de Rasantes

metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-517**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	29,328.470	metros cuadrados
Áreas Fuera de Aprobación (AFA 1, 2 y 3):	18,467.348	metros cuadrados
Área 1° Etapa:	10,861.122	metros cuadrados
Área Vial:	1,658.047	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación (AFA 4, 5, 6 y 7):	208.595	metros cuadrados
Área Urbanizable:	8,994.480	metros cuadrados
Área Municipal Cedida:	586.754	metros cuadrados
Área Vendible Total:	8,407.726	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	446.754	metros cuadrados
Área Vendible Comercio de Barrio:	7,960.972	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	05	
N° Lotes Habitacionales:	03	
N° Lotes Comercio de Barrio:	02	

Predio colindante a la Avenida La Luz y al poniente del fraccionamiento Contry Sur, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la Ciudad de Monterrey, N. L.

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 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 2013-2025, el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar; Cabe señalar que dentro del Apartado 10.1.2. Se señala la Zonificación Secundaria, la cual se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo correspondiente. Entre la diversidad de la zonificación secundaria indicada en el presente Plan, se encuentra la denominada Otras Zonas, la cual señala el **Comercio de Barrio** la cual son Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicios en áreas predominantemente habitacionales. **En las áreas urbanizables se podrá prever la localización del comercio de barrio; con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y esta será definida en los proyectos de los nuevos fraccionamientos, el cual se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicio agrupados,** debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

En cuanto a la densidad se refiere, se señaló para esta zona, una Densidad tipo **D-5**, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 1.0861122 hectáreas, lo que **permite un máximo de 45.61 viviendas, el proyecto presenta 03 viviendas**, lo que representa 2.7621 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

11/21

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

CUARTO: Además el Fraccionador (en este caso la persona moral denominada Inmobiliaria PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V.) deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. ÁREAS PÚBLICAS:** Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y IX y 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del 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. Para los usos de suelo diferentes al habitacional se deberá ceder el 7% del área vendible. Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *"No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; 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 y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos 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 633.216 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 446.754 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 75.948 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (03 viviendas, siendo un área municipal requerida de 66.00 metros cuadrados); más el 7% del Comercio de Barrio de 7,960.972 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 557.268 metros cuadrados). Cabe señalar que dentro de la autorización contenida bajo el número de oficio SEDUE 4358/2015, emitido dentro del expediente administrativo N° L-042/2015, de fecha 18-dieciocho de Mayo de 2015-dos mil quince, se aprobó la Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (12-doce locales), en el cual se aprobó la Superficie de 2,896.548 metros cuadrados, **pagando el 7%-siete por ciento del área vendible (siendo un área municipal requerida de 202.758 metros cuadrados)**; adjuntando Copia certificada contenida en el Acta Fuera de Protocolo N° 18159 de fecha 14-catorce de Julio de 2015-dos mil quince, del Recibo de pago con folio 31700000021508 de fecha 07 de Mayo del 15 por la cantidad de \$10,137.90 mismo que resulta de los 202.758m2 multiplicado por el valor comercial por metro cuadrado, según avalúo comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de fecha 4-cuatro de Mayo del 2015, que es de \$50.00 (Cincuenta pesos 00/100 M.N.). Por lo anterior, dicho proyecto requiere 430.458 metros cuadrados y cede una superficie total de 586.754 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 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



N° de Oficio: 1448/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-033/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico y
Modificación al Proyecto de Rasantes

2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
3. **VIALIDAD MAESTRA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado por el propio solicitante, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos, 204 fracción VIII y 205 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DT/V/268/2015, con fecha del 07-siete de mayo del 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 de Modificación al Proyecto Urbanístico, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- 1) Debido a que el Estudio de Impacto Vial ya no es representativo del proyecto presentado, será necesario que el desarrollador lleve a cabo la actualización del mismo, en donde sea considerado el nuevo proyecto con las áreas habitacionales y comerciales propuestas. Por lo que previo a la Etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar el Estudio de Impacto Vial actualizado considerando el nuevo proyecto.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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 (área Vial), cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.

VIALIDAD MAESTRA: De conformidad al oficio N° DT/V/275/2015, con fecha del 07-siete de mayo del 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 de Rasantes, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- 1) El Proyecto presentado cuenta con una pendiente máxima del 2.6 %, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, y que dice lo siguiente:

"Las vialidades que se pretendan construir en el futuro desarrollo no deberán rebasar en ninguno de sus tramos el quince por ciento de pendiente. En casos especiales se autorizarán hasta con el veinte por ciento de pendiente máxima, en tramos no mayores de cuarenta metros de longitud y con recubrimiento antiderrapante, debiendo de intercalar tramos con pendientes no mayores del quince por ciento cuando menos de sesenta metros de largo."

4. **DRENAJE PLUVIAL:** El solicitante presentó el análisis para la solución pluvial del predio, el cual fue dictaminado por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, mediante oficio N° DT/H139/2015, con fecha 07-siete de mayo del 2015-dos mil quince, en el cual se informa que con base en la revisión del plano aportado por el propio interesado correspondiente al Proyecto de Modificación al Proyecto Urbanístico y Rasantes, así como en el acuerdo correspondiente al Proyecto Urbanístico y Rasantes; se otorga el visto bueno de pluvial al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano que no hayan sido efectuadas.

- b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por IU Ingenierías para Urbanización a través del M.C. Ing. Juan Francisco Palacios Barrera (Cédula No. 1886287) con fecha de Mayo de 2013, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- c) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- I. Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio 190-R-10-3/2013 (Agosto 2013):
- 212 metros e tubo de 1.22 metros
 - 2 registros
 - 2 imbornales mixtos
 - 1 estructura de salida
 - 1 lavadero de 2 x 0.20 metros

Así mismo, deberá realizar el Estudio Hidrológico e Hidráulico del Río La Silla para considerar obras de protección que se requieran.

- d) Se deberán de dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
- e) 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) 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, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- g) Durante el proceso de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- h) **Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.**
- i) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean



N° de Oficio: 1448/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-033/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico y
Modificación al Proyecto de Rasantes

respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.

5. **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** Deberá cumplir con los lineamientos Geológicos emitidos por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, mediante oficio N° DT/G124/2015, con fecha 08-ocho de mayo del 2015-dos mil quince, en el cual se otorga el presente dictamen Factible en virtud a la revisión de los planos de Modificación al Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

a) Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el antecedente de Factibilidad y Lineamientos con número de oficio 884/2014/DIFR/SEDUE, en donde se enuncia que:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- El Plano topográfico presenta un desnivel en el predio de 35.00 m aproximadamente en 948.00 m de longitud.
- Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información:
 - Croquis de localización del Fraccionamiento.
 - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
 - Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
 - Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
 - Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
 - Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
 - Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
 - Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
 - Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
 - Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.

- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades superiores a 3.00 m de altura se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa de Proyecto Ejecutivo.

6. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología Municipal mediante oficio N° 4793-15/DIEC/SEDUE, de fecha 07-siete de mayo del 2015-dos mil quince, se establecen una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización del proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad, por lo que deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

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

- a) Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley 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.
- b) 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 pudieran ocasionar el flujo de velocidad de la misma.

ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología Municipal mediante oficio N° 4845-15-DIEC-SEDUE, de fecha 07-siete de mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección de Ecología, se señala lo siguiente:

Referente a la Modificación del Proyecto de Rasantes, es menester señalar que dentro del expediente administrativo No. F-075/2014 se autorizó el Proyecto de Rasantes, del cual solicita la Modificación, el promovente presentó oficio No. 139.003.003.304/13 de fecha 14-catorce de Mayo del 2013-dos mil trece, emitido por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en relación a los lineamientos ambientales para un predio con una superficie de 721,958.00 metros cuadrados, que se ubica en Av. La Luz en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual la citada Autoridad Federal señala entre otras cosas, que el propietario tiene la responsabilidad de determinar si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos contenidos en el artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y en su caso presentar ante la referida dependencia, una Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (Guía Sector Cambio Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para remover la vegetación nativa existente, oficio en el que se marca copia a la Delegación Federal de la PROFEPA en el estado de Nuevo León.

En relación a lo anterior, el interesado acompañó copia de escrito dirigido a la Dirección de Ecología de ésta Secretaría y presentado en fecha 27-veintisiete de Mayo del 2013-dos mil trece, mediante el cual el promovente manifestó en relación al precitado oficio No. 139.003.003.304/13 de fecha 14-catorce de Mayo del 2013-dos mil trece, emitido por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, lo siguiente: ***“Así mismo hago de su conocimiento que dicho predio se encuentra impactado en la zona que pretendemos urbanizar, por lo que no cuenta con vegetación forestal ni forma***



N° de Oficio: 1448/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-033/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico y
Modificación al Proyecto de Rasantes

parte de la definición jurídica de bosque o selva. En virtud de lo anterior le manifiesto que el predio no requiere de la Manifestación de Impacto Ambiental ni tampoco del Estudio Técnico Justificativo dado los argumentos antes señalados", escrito el cual tiene sello de recibido de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Nuevo León, de fecha 20-veinte de Mayo del 2013. Es decir, las referidas Autoridades Federales, SEMARNAT y PROFEPA tienen pleno conocimiento de lo manifestado por el promovente en cuanto a que dicho predio no requiere, por lo que esas Autoridades son en su caso, quienes deben dar seguimiento al mismo.

Así mismo, dentro del referido expediente administrativo F-075/2014, obra escrito presentado por el promovente en fecha 2-dos de Diciembre del 2014-dos mil catorce, manifestando:

*"...Mencionado lo anterior, el expediente catastral 51-015-517 con el que se identifica la superficie 29,328.47 m2 del polígono en solicitud de autorización del Proyecto Urbanístico y Rasantes del Fraccionamiento **PEDREGAL DEL VERGEL 1ERA. ETAPA**, se desglosa por medio de la escritura pública no. 7,907 del expediente catastral 51-015-084 con superficie de 721,958.00, esto debido a una rectificación de medidas realizada por el propietario anterior, de la cual resulta el polígono para la habilitación de Av. La Luz, el polígono en cuestión 51-015-517 y el polígono restante 51-015-084.*

En virtud de lo anterior el predio no requiere de la Manifestación de Impacto Ambiental ni tampoco del Estudio Técnico Justificativo dado los argumentos antes señalados....."

Considerando que el área total del terreno es de 29,328.48 metros cuadrados y el área a desarrollar para esta Primera Etapa es de 10,861.122 metros cuadrados y en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de **ÁREA VIAL** a desarrollar es de 1,629.845 metros cuadrados y que las condiciones actuales, son de un predio parcialmente impactado, donde la vegetación que se observa es de matorral mediano como uña de gato chaparro prieto, cenizos, huizaches, retamas, anacahuítas, intercalado con maleza y pasto, además de 8-ocho árboles de especies Palo Blanco y Anacua de 15 a 20 centímetros de diámetro cada uno, actualmente no existe actividad de construcción.

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 1,629.845 metros cuadrados, 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. De conformidad con el oficio N° 139.003.03.304/13, emitido por la Autoridad competente en este caso, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, en respuesta a petición del promovente sobre los lineamientos ambientales para el predio objeto de la solicitud de Proyecto de Rasantes que nos ocupa, en el mismo se le hizo del conocimiento por parte de dicha Dependencia que **queda bajo la estricta**

responsabilidad del propietario del predio, determinar si el mismo se encuentra en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5° inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y en consecuencia determinar si requiere o no presentar ante la referida Autoridad Federal, una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (Guía Sector Cambio Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para remover la vegetación nativa existente, por tanto en el caso de serle aplicable, a responsabilidad del promovente el obtener la autorización del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales de la Autoridad Federal competente; En la inteligencia de que dado que dichas actividades son objeto de inspección y vigilancia tanto de la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT, como de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), **se hace del conocimiento del promovente, que la presente no le exime del cumplimiento de obligaciones que le corresponda aplicar a las diversas autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.**

2. Deberá conservar 8-ocho árboles de especie Palo Blanco y Anacua de 15 a 20 centímetros de diámetro, que se encuentran en el predio y que no interfieren con la construcción, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.
3. Cabe señalar que el predio en cuestión ya cuenta con antecedente de compensación de arbolado, dentro del expediente N° PDE-000432-13, con oficio N° 1168/13-DIEC-SEDUE, de fecha 10 de junio del 2013, en el cual se le otorgaron lineamientos de desmonte para la superficie de 22,913.98 metros cuadrados. Por lo que el promovente adjuntó copia de la factura número 1178, expedida por Viveros Regionales, en fecha 10-diez de junio del 2013-dos mil trece, por la cantidad de 180-ciento ochenta árboles encino de 2"-dos pulgadas de diámetro. (Que son equivalente a 360-treientos sesenta árboles nativos de 2" pulgadas de diámetro); a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.
4. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre las superficies solicitadas del anterior permiso y la actual solicitud; por lo que el solicitante tendrá a su favor la cantidad de 167-ciento sesenta y siete árboles nativos de 2"-dos pulgadas de diámetro de tallo, para futuras Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. 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.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábado de 8:00 a 13:00 horas, con el fin evitar impactos acústicos al entorno.
9. 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 1-uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.



N° de Oficio: 1448/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-033/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico y
Modificación al Proyecto de Rasantes

11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y la disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
13. 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.
14. 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.
15. 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 competentes.

La presente no lo exime al promovente de cumplir con las autorizaciones o permisos de entidades gubernativas.

7. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Las calles públicas se deberán habilitar (incluidas guarniciones y banquetas), realizando el diseño de pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracción VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Para la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentar el Estudio de Mecánica de Suelos con Diseño de Pavimentos, elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos, de acuerdo al Artículo 252 fracción XI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

8. DISEÑO DE ALUMBRADO PÚBLICO: Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben de cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, tomando en consideración la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado público, requerir el mínimo de mantenimiento, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, los luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes. Además cumplir con las especificaciones y requerimientos que le sean señalados por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, N.L.

9. SEÑALAMIENTO VIAL: Con el trámite del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar el proyecto de señalamiento vial vertical y horizontal, incluyendo todas las señales que requiera la circulación dentro del desarrollo y frente al mismo, señales preventivas de acceso y salida, cruces de peatones, límites de velocidad, intersecciones, movimientos vehiculares, y demás; tomando en cuenta las recomendaciones del estudio de impacto vial

presentado, previa revisión y aprobación por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L.

10. CONTROL DE EROSIÓN: Para el caso las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse, previa autorización correspondiente, las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Se prohíbe emitir contaminantes a la atmósfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmósfera, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento al artículo 133, fracción II y III, 135, 137 y 138 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

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: 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.

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

OCTAVO: 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.

NOVENO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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



N° de Oficio: 1448/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-033/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico y
Modificación al Proyecto de Rasantes

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.

DÉCIMO: 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.

UNDÉCIMO: 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 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones del artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 de la citada Ley.

DUODÉCIMO: 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. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

EMS/TVNB/bash/AMR/vcg

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse NOELI GARZA GARZA siendo las 1:45 pm horas del día 31 del mes de Julio del año 2015-dos mil quince.

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

FIRMA _____

FIRMA _____

NOMBRE Adriana Moreno Reyna

NOMBRE Noemi Garza Garza

