



N° de Oficio: 1493/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-017/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

**INSTRUCTIVO**

**A LOS C.C. LIC. OMAET SOTO QUINTANA  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.,  
Y DEL C. HERNAN NEMESIO SADA GARZA E  
ING. BERNARDO SADA ALANIS E ING. MANUEL F. SADA ALANIS  
APODERADOS LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
FOMENTO DEL NORTE, S.A. DE C.V.,  
Y EL C. GUILLERMO GERARDO SADA LOZANO  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
FOMENTO URBANO DE MONTERREY, S.A. DE C.V.**  
Calle Matamoros N° 1011 Pte., Zona Centro,  
Monterrey, N.L.  
Presentes.-

*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 09-nueve días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-017/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitrés de febrero del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 07-siete de Septiembre del mismo año, presentada por la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.** por conducto de su representante legal el C. Lic. Omaet Soto Quintana, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 23,968-veintitrés mil novecientos sesenta y ocho, de fecha 27-veintisiete de julio del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Notario Público Titular N° 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; así mismo acredita su personalidad mediante Poder General de fecha 06-seis de agosto del 2014-dos mil catorce, que fuera ratificado el día 12-doce del mismo mes y año, ante el Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular, adscrito a la Notaría Pública N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el municipio de San Pedro Garza García en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 212,976-doscientos doce mil novecientos setenta y seis, que le otorgó a su favor el **C. HERNAN NEMESIO SADA GARZA**; así como la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE, S.A. DE C.V.** por conducto de sus apoderados legales los C. C. Ing. Bernardo F. Sada Alanis e Ing. Manuel F. Sada Alanis, quienes acreditan su personalidad mediante Escritura Pública N° 33,480-treinta y tres mil cuatrocientos ochenta, de fecha 07-siete de noviembre del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Titular N° 37-treinta y siete, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, además la persona moral denominada **FOMENTO URBANO DE MONTERREY, S.A. DE C.V.** por conducto de su apoderado legal el C. Ing. Guillermo Gerardo Sada Solano, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 30,999-treinta mil novecientos noventa y nueve, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderon, Notario Público Titular N° 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; mediante el cual solicitan la aprobación del **Proyecto Ejecutivo**, de una vialidad denominada **AVENIDA CASTELLANA** (tramo comprendido de la mitad norte de la Av. Paseo de los Leones a la mitad sur de la Av. Abraham Lincoln); relativo a la superficie vial solicitada de **73,540.80 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-020**; el cual se acredita mediante la Escritura N° 13,167-trece mil ciento sesenta y siete, de fecha 12-doce de marzo de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular N° 75-setenta y cinco, en este Municipio de Monterrey, del Estado de Nuevo León; la propiedad fue

reinscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 4350, Volumen: 276, Libro: 174, Sección: Propiedad Monterrey, de fecha 03-tres de junio del 2010-dos mil diez, y mediante la Escritura N° 25,548-veinticinco mil quinientos cuarenta y ocho, de fecha 16-dieciséis de julio de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público Titular N° 60-sesenta, en el Municipio de Monterrey; la propiedad fue reinscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 7382, Volumen: 282, Libro: 296, Sección: Propiedad Monterrey, de fecha 03-tres de septiembre del 2012-dos mil doce; predio ubicado al oriente del fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

### CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1047/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo N° F-081/2014, aprobó el Proyecto de Rasantes, relativo a la superficie vial solicitada de 73,540.80 metros cuadrados, para la vialidad denominada Avenida Castellana; dentro del cual el promovente presentó ante esta Dependencia, la siguiente documentación:
  - o Resolutivo emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, bajo oficio N° 139.04.1.-0909 (14), de fecha 07-siete de Agosto del 2014-dos mil catorce, respecto a la Autorización de Cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto "Construcción de Avenida Castellana".
  - o Escrito de fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2014-dos mil catorce, presentado por la persona moral denominada Vivienda y Desarrollo Urbano, S. A. de C. V., a través de su representante legal, mediante el cual manifiesta lo siguiente: *"Por medio del presente escrito, me es grato saludarle y a la vez mencionarle que mi representada, la empresa Vivienda y Desarrollo Urbano S. A. de C. V., es propietaria de un predio ubicado al poniente de este municipio, con número de expediente catastral 81-000-020, el cual deseamos habilitar como vialidad, denominada Av. Castellana, por lo que se formó el expediente administrativo F-081/2014. Dicho proyecto cuenta con una superficie de 73,540.80 m2.*

*Como parte de los requisitos que se presentaron a esta Secretaría, se presentó el resolutivo del cambio de uso de suelo emitido por la SEMARNAT, respecto el predio en mención por una superficie de 58,697.96 m2, además existe una superficie de 14,842.84 m2 que actualmente se encuentra desprovista de vegetación, por lo menos desde hace 20 años, por lo que le manifiesto BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, Y BAJO NUESTRA ESTRICTA RESPONSABILIDAD que dicha superficie no se encuentra dentro de los supuestos legales que marca el artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, que a la letra dice:*

*"Para los efectos de esta Ley se entenderá por: ...*

*V. Cambio de uso del suelo en terreno forestal: La remoción total o parcial de la vegetación de los terrenos forestales para destinarlos a actividades no forestales;...*

*XLII. Terreno forestal: El que está cubierto por vegetación forestal;...*

*XLVIII. Vegetación forestal: El conjunto de plantas y hongos que crecen y se desarrollan en forma natural, formando bosques, selvas, zonas áridas y semiáridas, y otros ecosistemas, dando lugar al desarrollo y convivencia equilibrada de otros recursos y procesos naturales;*



N° de Oficio: 1493/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-017/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Lo anterior se robustece con el artículo 28 fracción VII de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente, que me permito citar:

La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:...

VII.- Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

El Reglamento de la presente Ley determinará las obras o actividades a que se refiere este artículo, que por su ubicación, dimensiones, características o alcances no produzcan impactos ambientales significativos, no causen o puedan causar desequilibrios ecológicos, ni rebasen los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas referidas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, y que por lo tanto no deban sujetarse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental previsto en este ordenamiento.

Además de esto, considero importante invocar lo establecido por el artículo 5 inciso O) del Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental:

Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:...

O) CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE ÁREAS FORESTALES, ASÍ COMO EN SELVAS Y ZONAS ÁRIDAS:

I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;

II. Cambio de uso del suelo de áreas forestales a cualquier otro uso, con excepción de las actividades agropecuarias de autoconsumo familiar, que se realicen en predios con pendientes inferiores al cinco por ciento, cuando no impliquen la agregación ni el desmonte de más del veinte por ciento de la superficie total y ésta no rebase 2 hectáreas en zonas templadas y 5 en zonas áridas, y

III. Los demás cambios de uso del suelo, en terrenos o áreas con uso de suelo forestal, con excepción de la modificación de suelos agrícolas o pecuarios en forestales, agroforestales o silvopastoriles, mediante la utilización de especies nativas.

*Con todo esto resulta evidente que la porción antes mencionada, no cuenta con vegetación forestal ni forma parte de la definición jurídica de bosque o selva.*

*En virtud de lo anterior, esta superficie del predio no requiere de la Manifestación de Impacto Ambiental ni tampoco del Estudio Técnico Justificativo para el cambio de uso de suelo, dados los argumentos señalados.*

*Esto así, le solicito de la manera más atenta, tenga a bien otorgar a mis representados, la Autorización de Rasantes solicitada, respecto de la superficie total del predio....."*

Al respecto, la referida Autorización de fecha 07-siete de Agosto del 2014-dos mil catorce y escrito presentados por el promovente, respecto del Cambio de Uso de Suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; y en el presente caso, el promovente obtuvo de la citada Autoridad Federal la autorización de Cambio de Uso de Suelo en terreno forestal, teniendo que dicha autorización en materia federal señala la superficie que aplica para citado trámite; en tanto que referente a la superficie de 14,842.84 metros cuadrados, el promovente manifiesta que se encuentra desprovista de vegetación, por lo menos desde hace 20 años, de acuerdo a la Manifestación de Impacto Ambiental objeto de la autorización federal; motivo por el cual el promovente manifiesta expresamente y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y SU MÁS ESTRICTA RESPONSABILIDAD, que dicha superficie no se encuentra en los supuestos legales que marca el artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, por lo que según manifiesta el propio promovente no requiere presentar ante la Autoridad Federal competente, una Manifestación de Impacto Ambiental y un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para el Cambio de Uso de Suelo en terreno forestal para dicho predio.

Considerando lo anterior, así como la responsabilidad que tiene el promovente de determinar si requiere o no presentar ante la referida Autoridad Federal, una Manifestación de Impacto Ambiental 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; **se hace del conocimiento al promovente, que la presente no lo exime del cumplimiento de obligaciones que le corresponda aplicar a las citadas y diversas autoridades, estatales o municipales en el ámbito de su competencia**, toda vez 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), en caso de serle aplicable.

- II. En relación a lo indicado en el Considerado que antecede, el promovente presentó en fecha 03-tres de Julio del año en curso, manifestando: *"Por medio del presente escrito, me es grato saludarle y a la vez hacer de su conocimiento que mi representada presentó ante la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (en adelante SEMARNAT), la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (conocida como MIA-P) y el Estudio Técnico Justificativo (ETJ), respecto la habilitación de la Av. Castellana. En ambos estudios puede observarse que mi representada manifestó a la SEMARNAT que el proyecto a desarrollar en realidad comprende una superficie de 73,540.80 m<sup>2</sup>, pero que solamente la superficie con vegetación es de 58,697 m<sup>2</sup>, por lo que se solicitó el cambio de uso de suelo de esta porción.*

*Lo anterior, se convalida con la contestación emitida por esta autoridad mediante el oficio número 139.000.03.427/14, en donde se puede leer dentro del punto numero I) de las "Características del Proyecto": "Que el proyecto consiste en el cambio de uso en una superficie de 58,697 m<sup>2</sup> con vegetación tipo Matorral Submontano, en un predio con una superficie total (de acuerdo a escrituras) de 279,006.42 m<sup>2</sup> para actividades no competencia de la federación (construcción de una avenida), ubicada en el*



*municipio de Monterrey, estado de Nuevo León. Con una inversión de \$ 8,500,000.00 pesos 00/100 M.N..."*

- III. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 25-veinticinco de febrero del 2015-dos mil quince, por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó lo siguiente: Preliminares.- En cuanto al desmonte, trazo, corte y nivelación se realizó en el cuerpo poniente desde la Av. Cumbres Madeira hasta 60.00 metros adelante de la Av. Verona, de ahí hacia la Av. Ruiz Cortines 680.00 metros aproximadamente se realizó el desmonte y el trazo, entre esta Av. Y la de Ruiz Cortines aun no se ha iniciado el desmonte, en el cuerpo oriente se realizó el desmonte y el trazo desde la Av. Cumbres Madeira hasta 340.00 metros aproximadamente delante de la Av. Verona y de ahí hasta la Av. Ruiz Cortine se encuentra en estado natural. Se terminaron los trabajos de terracería en el cuerpo poniente desde la Av. Cumbres Madeira hasta la Av. Verona, el resto hasta la Av. Ruiz Cortines aun no se ha iniciado; Drenaje Sanitario.- En el cuerpo poniente de la Avenida Castellana se observan alcantarillas; Drenaje Pluvial, se están realizando trabajos, de excavación e instalación de tubería en el cuerpo poniente desde la Av. Verona hasta 320.00 metros aproximadamente hacia la Av. Ruiz Cortines; Agua Potable, se instaló tubería para la red principal, en la Av. Madeiras hay un registro; Gas Natural.- Se realizó la canalización de tubería para la red principal; Pavimentación.- Se pavimentó el cuerpo poniente de la Avenida Castellana entre la Av. Cumbres Madeira y la Av. Verona; Banquetas y Guarniciones.- No se ha iniciado la construcción de las banquetas, en el cuerpo poniente de la Avenida Castellana entre la Av. Cumbres Madeira y la Avenida Verona se terminó el colado de concreto para la guarnición en ambos lados, hay tres secciones cortadas del lado oriente; Electrificación.- Se termino la instalación de la tubería para el cableado desde la Av. Cumbres Madeira hacia la Av. Verona en el cuerpo poniente de la Avenida Castellana; Alumbrado Público.- Se terminó la instalación del poliducto y se instalaron las luminarias y los registros con sus tapas en el lado oriente del camellón de la Avenida Castellana; Jardinería y Arborización.- Aún no se han iniciado los trabajos, hay una sección con pasto en el camellón frente al acceso de la Privada Armstrong; Nomenclatura y Señalamiento.- Aún no se han iniciado los trabajos; Equipamiento.- Se instalaron las mangueras para el sistema de riego en el camellón central de la Avenida Castellana, está pendiente la instalación de los rociadores; Uso de Suelo del área colindante.- Al norte y al sur con vialidad, al oriente con terrenos sin uso y al poniente habitacional; Ocupación de los lotes (construcciones existentes).- Aún no existe ocupación; Colindancias del predio.- Al norte con la Av. Paseo de los Leones, al sur con la Av. Ruiz Cortines, al oriente con terrenos baldíos y al poniente con un sector del Fraccionamiento Espacio Cumbres; Infraestructura.- En etapa de construcción la red drenaje sanitario, drenaje pluvial, instalación de los poliductos para la electrificación, el alumbrado público, agua, gas y sistema de riego hacia la Av. Lincoln; Sección de vialidades colindantes al predio.- Al norte la Av. Lincoln con una sección de 64.00 metros, al sur con la Av. Paseo de los Leones con una sección de 50.00 metros y con las Av. Cumbres Madeira y Alejandro de Rodas con una sección de 24.00 m., la calle Verona con una sección de 15.00 m. y la Av. Ruiz Cortines con una sección de 38.50 metros; Esguimientos Naturales y/o Arroyos.- Colindante con la Av. Paseo de los Leones hacia el norte hay una cañada que cruza la Av. Castellana; Vegetación.- Terreno en breña, palmas, yucas, nopales, mezquites, plantas arbustivas y maleza; Derechos de paso C.F.E., A. y D., GAS, PLUVIAL, C.N.A.- No se observan.

IV. Escritos libres presentados por el promovente vinculados al expediente:

- o En fecha 02-dos de Julio de 2015-dos mil quince adjunta oficio Nº **SADM-ING-0731-15**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de fecha 22-veintidos de Junio de 2015-dos mil quince, informando lo siguiente: *"Nos referimos a su escrito de fecha 24 de Febrero del actual, mediante el cual nos solicita la factibilidad de servicios de drenaje pluvial con una superficie de 279,006.42 m2, ubicado al Oriente del Fraccionamiento Cumbres del Sol en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.*

AUTORIZACION DE DRENAJE PLUVIAL POR AVE. CASTELLANA CON LAS SIGUIENTES OBRAS:

- 23.00 m. tubo de 2.00 m. para ramales
- 441.00 m. tubo de 1.50 m.
- 2,544.00 m. de doble ducto de 3x2 m.
- 138.00 m. de doble ducto de 3x2 m.
- 16 pzas. Imbornales-boca de tormenta de 4.00 m. cada una
- 7 pzas. Registro pluvial
- Una Caja de captación de 6x4 m. con barandal metálico y 14 m. de defensa metálica para Carretera Ave. Abraham Lincoln
- Dos Cajas retenedoras de azolves de 3x12 m.

Lo anterior modifica las 6(SEIS) obras del inciso "A" canal principal por Ave. Castellana, autorizado en nuestro Oficio 056-R-10-3-C/2013 del Fraccionamiento Espacio Cumbres.

En las obras externas al predio, considerar un cruce adicional 4x2 m. en la Ave. Lincoln y revisar la conducción de los escurrimientos pluviales aguas abajo por Ave. San Bernabé hasta El Río Pesquería, obras a programarse con la participación proporcional por los nuevos desarrollos..."

- o En fecha 07-siete de Septiembre de 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: "Por medio del presente me es grato saludarle y permitirme allegar Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos respecto de la Avenida Castellana, de la cual se encuentra en proceso de ser autorizado el Proyecto Ejecutivo dentro del expediente administrativo F-17/15..."

V. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo de la AVENIDA CASTELLANA (tramo comprendido de la Av. Paseo de los Leones a la Av. Abraham Lincoln), con superficie total de 73,540.80 metros cuadrados.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3170000021725, de fecha 18-dieciocho de marzo del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$175.25 (CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS 25/100 M.N.); por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción VIII, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

VII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización de la Vialidad.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracción LIV, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones II inciso d), 142 Fracciones I, III, V, VII y IX, 158 fracción IV, 159 fracciones I al XIII, 160, 199 fracciones V al VIII y X al XII, 205 fracciones I, III, V, VII y IX, 241, 242 fracción VI, 243 fracción V, 244 fracción IV, 245, 252 fracciones I al IX y XI al XVI, 253, 271 Fracción V, 272 Fracción III, y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 1, 2, 3 fracción II, 140, 142 y 147 fracciones I a la XVIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 y 15 Fracción I "De Planeación y Administración" inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

### ACUERDA

**PRIMERO:** En los términos anteriores se autoriza el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un proyecto vial denominado **AVENIDA CASTELLANA** (tramo comprendido de la Av. Paseo de los Leones a la Av. Abraham Lincoln); relativo a la superficie solicitada de **73,540.80 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-020**, ubicados al oriente del fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** Las personas morales denominadas **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V., FOMENTO DEL NORTE, S.A. DE C.V., FOMENTO URBANO DE MONTERREY, S.A. DE C.V.** y el **C. HERNAN NEMESIO SADA GARZA**, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; están obligados a realizar las redes e instalaciones necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación, conforme al programa de obra anexo al expediente presentado por los propios promoventes, el cual no podrá exceder de **05-cinco meses** a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199, fracción XIV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

#### INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL:

**Drenaje Pluvial:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° **DT/H 252/2015**, de fecha 21-veintiuno de Julio de 2015-dos mil quince; en el cual otorga el Vó. Bo., y se informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Ejecutivo, se señalan los siguientes lineamientos:

- Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como los indicados en los proyectos Urbanístico y Rasantes que no hayan sido efectuadas.
- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del estudio hidrológico e hidráulico realizado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental por medio del M.C. Edgar Amauri Arteaga Balderas (Cédula N° 1792518) con fecha de realización Septiembre del 2012-dos mil doce, aportado por el propio promovente, y correspondiente al fraccionamiento Espacio Cumbres, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- 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.

Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio N° SADM-ING-0731-15 (Junio 2015):

- 23.00 m. tubo de 2.00 m. para ramales
- 441.00 m. tubo de 1.50 m.
- 2,544.00 m. de doble ducto de 3x2 m.
- 138.00 m. de doble ducto de 3x2 m.
- 16 pzas. Imbornales-boca de tormenta de 4.00 m. cada una
- 7 pzas. Registro pluvial
- Una Caja de captación de 6x4 m. con barandal metálico y 14 m. de defensa metálica

- para Carretera Ave. Abraham Lincoln
- Dos Cajas retenedoras de azolves de 3x12 m.

En las obras externas del predio, considerar un cruce adicional 4x2 mts. en la Av. Lincoln y revisar la conducción de los escurrimientos pluviales aguas abajo por Av. San Bernabé hasta Río Pesquería, obras a programarse con la participación proporcional por los nuevos desarrollos.

- d) Deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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 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.
- h) Deberá 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, esto conforme a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**Pavimentos, cordones y banquetas comunes:** Conforme al Estudio Geotécnico y Diseño de la Estructura del Pavimento en Vialidades (Avenida Castellana de Avenida Lincoln a la Avenida Leones), de fecha Enero de 2015-dos mil quince, elaborados por la empresa Quality Controller (Q CONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V., Laboratorio de Control de Calidad para la Construcción), adjuntando Constancia de Certificación ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado, bajo el N° L.C. 012, de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, capítulo 1 Certificación de Laboratorios, en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; signado por el Ing. José Alberto Olivares Maldonado, con cedula profesional N° 2710489 Profesional Responsable; adjuntando Constancia de Certificación ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado, bajo el N° PRC 023, de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos



N° de Oficio: 1493/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-017/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, capítulo 2 Certificación Profesional Responsable, en el artículo 7 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; Estudios presentados por el propio promovente; las características de los pavimentos serán las siguientes: Pavimento Flexible para Vialidades de Tránsito Mediano con un período de vida útil de 15 años (alternativa 1).- Carpeta asfáltica de 11.00 cms. de espesor, Base hidráulica con espesor de 20.00 cms., Subbase hidráulica con espesor de 20.00 cms., Subrasante 30.00 cms. de espesor, Desplante de Pavimento terreno natural de 20 cms de espesor; (alternativa 2).- Carpeta asfáltica de 5.00 cms. de espesor, Base cementada con espesor de 15.00 cms., Base hidráulica con espesor de 20.00 cms., Subrasante con espesor de 30.00 cms., Desplante de pavimento terreno natural 20.00 cms. de espesor; por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en Estudios presentados por el promovente, anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 fracción VIII, y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto  $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ , perfil tipo pecho de paloma.

**Banquetas:** Perimetralmente al área vial se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización.

**Diseño de Alumbrado Público:** El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante N° DIMU/1565/2015, de fecha 30-treinta de enero del 2015-dos mil quince, así como plano con sello de recibido de fecha 09-nueve de febrero del 2015-dos mil quince; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las especificaciones técnicas para las instalaciones de dicho servicio; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

**Nomenclatura y Señalamiento Vial:** El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, según oficio N° SSPVM/DIV/25548/IV/2015, con fecha del 27-veintisiete de abril del 2015-dos mil quince, así como plano autorizado en fecha 23-veintitrés de marzo del presente año; incluyendo todas las señales que requiera la circulación. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

**Vialidad:** De acuerdo al dictamen técnico vial emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/V/255/2015, con fecha del 05-cinco de mayo del 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Vo. Bo., por lo que deberá de cumplir con lo establecido en el artículo 199 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con los lineamientos siguientes:

Una vez revisado el proyecto, se observa que cumple con los alineamientos viales indicados en etapas anteriores, así como con las secciones transversales de las mismas. Así mismo deberá respetar las siguientes obligaciones:

- 1.- 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, conforme a los planos aprobados anexados al presente oficio. Cabe señalar que las señales viales y dispositivos que se requieran, deberán ser suministrados por el desarrollador.
- 2.- 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 las intersecciones: Av. Castellana – Av. Alejandro de Radas, Av.

535700

Castellana – Av. Cumbres Madeira, Av. Castellana – Av. Verona y Av. Castellana – Av. Ruiz Cortines.  
Para lo anterior deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey.

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

**Geología:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G069/2015, con fecha del 12-doce de marzo del 2015-dos mil quince, en el cual otorga el presente dictamen factible, en virtud de la revisión del plano, el Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos elaborado por "Road Design & Construction", el Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por JSB INGENIERIA" aportados por el propio promovente, y el antecedente con No. de oficio 1047/2014/DIFR/SEDUE, se desprenden las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos con base en los planos, los Estudios presentados y antecedente con No. de oficio 1047/2014/DIFR/SEDUE para su seguimiento:

1. Continúan vigentes las observaciones y obligaciones de la etapa anterior, siempre y cuando no se oponga a lo ahora establecido.
2. Para el desplante de las vialidades se deberán colocar capas de terraplén de espesor variable, que podrían fluctuar desde 1.0 hasta de los 8.0 metros de altura y para lo cual sugerimos emplear material de banco a base de gravas o arcillas calichosas que cumplan con los requerimientos que marca la SCT, teniendo al menos un valor relativo de soporte de 30% compactando en capas de no más de 0.2 metros de espesor a un 97% ± 2% de su P.V.S.M. llevando un eficiente Sistema de Aseguramiento de Calidad.
3. Para evitar fallas de talud y asentamientos que afecten el correcto funcionamiento de los terraplenes y que las fuerzas resistentes (debido al esfuerzo cortante del suelo), sean menores que las fuerzas actuantes (debido al peso del terraplén); se deberán seguir prácticas correctas que nos garanticen su adecuado funcionamiento.
4. Con base en el Artículo 159, capítulo 4 de las vías públicas, fracción IX, que indica lo siguiente: IX. Deberán cumplir con las especificaciones y normas técnicas establecidas en el reglamento o Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos en el Estado de Nuevo León.
5. Deberá seguir las recomendaciones de los estudios presentados.

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 4293-15/DIEC/SEDUE, de fecha 10-diez de marzo del 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área de Camellones, en lo que 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 se deberá cumplir con las siguientes lineamientos y prohibiciones:

**Habilitación de Áreas de Camellones:** deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y cumplir con el proyecto de habilitación de área de Camellones, las cuales se habilitarán de la manera siguiente:



1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de área de Camellones incluyendo:
  - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
  - b) La plantación de 330-trescientos treinta árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huisache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
  - c) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora y pasto de bajo consumo de agua.
  - d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
  - e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20 % de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
  - f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para discapacitados, alumbrado, bancas (metálicas o concreto), colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.
2. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies, tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo chinense, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
3. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
4. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2001.
5. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
6. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

**TERCERO:** Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por los C. Lic. Omaet Soto Quintana Apoderado Legal de VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. y C. Ing. Elmer Reyna Reyna Perito Responsable con No. de Cedula profesional 3833809 y de conformidad con lo solicitado, VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V., FOMENTO DEL NORTE, S.A. DE C.V., FOMENTO URBANO DE MONTERREY, S.A. DE C.V. y el C. HERNAN NEMESIO SADA GARZA; deberán de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 05-cinco meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.+

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

**QUINTO:** Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V., FOMENTO DEL NORTE, S.A. DE C.V., FOMENTO URBANO DE MONTERREY, S.A. DE C.V.** y el **C. HERNAN NEMESIO SADA GARZA**, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; que conforme a lo establecido en el Artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; por otra parte deberá remitir a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente

**SEXTO:** Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

**SÉPTIMO:** 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 tercero; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**OCTAVO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 272 fracción III 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 mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 de la citada Ley.

**NOVENO:** 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/ALB/bash/AMR/vcg/gsp

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Petrita Rodriguez siendo las 11:00am horas del día 13 del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]

NOMBRE Diana Ramirez

NOMBRE PETRITA RODRIGUEZ ARRIBAS