



INSTRUCTIVO

AL C. LIC. OMAET SOTO QUINTANA APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.

Matamoros N° 1011 Pte., Zona Centro,
Monterrey, N.L.
Presente.-

---En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de octubre del año 2015-dos mil quince.

VISTO: El Expediente administrativo número **F-047/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 02-dos de junio del 2015-dos mil quince, presentado por el C. **Lic. Omaet Soto Quintana**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 23,968-veintitres 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 del Estado de Nuevo León; el cual tiene Poder General Amplísimo para actos de Administración, que les otorgo a su favor la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. de C.V.**; mediante el cual solicita el **Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominara **PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES**; relativo a la superficie solicitada de **206,400.445 metros cuadrados**, (el cual se desprende de una superficie de mayor extensión de **464,225.410 metros cuadrados**), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**; el cual se acreditan mediante Escritura Pública N° 67,680-sesenta y siete mil seiscientos ochenta, de fecha 20-veinte de diciembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel Gracia García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Manuel García Cirilo, Notario Público Titular N° 62-sesenta y dos, ambos con ejercicio en este municipio y actuando en el protocolo de este municipio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 3252 Volumen: 267, Libro: 131 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 20-veinte de marzo del 2007-dos mil siete; Así mismo presenta Acreditación de Medidas, contenidas en el Acta Fuera de Protocolo 97,366-noventa y siete mil trescientos sesenta y seis, de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaria Pública N° 129-ciento veintinueve, de la cual es Titular el Licenciado Juan Manuel García García, con ejercicio en este Primer Distrito y actualmente en el Libro de actas Fuera de Protocolo en este último; Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4691, volumen: 105, libro: 94 sección: Auxiliares, Monterrey, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2011-dos mil once; también presenta Rectificación de Medidas, contenidas en el Acta Fuera de Protocolo 228,672-docientos veintiocho mil seiscientos setenta y dos, de fecha 07-siete de enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 321, volumen: 113, libro: 7 sección: Auxiliares, Monterrey, de fecha 22-veintidos de enero del 2015-dos mil quince; colindante al suroeste de la Av. Paseo de los Leones, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad

de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° FYL-043/2015, bajo el oficio N° 1840/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 08-ocho de Octubre del 2015-dos mil quince, informó sobre la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comerciales, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES**, para un predio con superficie solicitada superficie solicitada de **206,400.445 metros cuadrados**, (el cual se desprende de una superficie de mayor extensión de 464,225.410 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**.
- II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-046/2015, bajo el oficio N° 2091/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 22-ventidos de Octubre del 2015-dos mil quince, aprobó el proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES**; relativo a la superficie total solicitada **206,400.445 metros cuadrados**, (el cual se desprende de una superficie de mayor extensión de 464,225.410 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total-Lote 13:	464,225.410	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación-Lote 13:	257,824.965	metros cuadrados
Área a Desarrollar-Lote 13 A:	206,400.445	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	6,777.712	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar-Lote 13A:	199,622.733	metros cuadrados
Área Vial:	81,905.211	metros cuadrados
Área Urbanizable:	117,717.522	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	769.417	metros cuadrados
Área Municipal:	18,394.265	metros cuadrados
Área Vendible Total:	98,553.840	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	31,596.311	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	2,829.912	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (Incluye Servidumbre de Paso)	64,127.617	metros cuadrados
Numero de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	336	
Numero de Comercio de Barrio:	005	
Numero de Lotes Comerciales y de Servicio	002	

- III. Que en relación a lo dispuesto por el artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece como requisito para la obtención de autorización de



N° de Oficio: 2153/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-047/2015

Asunto: Proyecto de Rasantes

Proyecto de Rasantes, la presentación de Cambio de Uso de Suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; el promovente presentó ante esta Secretaría, la siguiente documentación:

- o Que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 03-tres de julio del 2015-dos mil quince, el C. Lic. Omaet Soto Quintana, apoderado legal de la persona moral denominada Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V., manifiesta lo siguiente:

"Por medio del presente escrito, me es grato saludarle y a la vez hacer de su conocimiento que mi representada presento ante la Secretaria del Medio ambiente y Recursos Naturales (en adelante SEMARNAT), La Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (conocido como MIA-P) y el Estudio Técnico Justificativo (ETJ), respecto del fraccionamiento Puerta de Hierro Linces. En ambos estudios puede observarse que mi representada manifestó a la SEMARNAT que el proyecto a desarrollar en realidad comprende una superficie de 212,376.38 m², pero que solamente la superficie con vegetación es de 193,174.13 m², por lo que se solicitó el cambio de uso de suelo de esta porción. De esta última superficie solo 187,263.622 m² se encuentran dentro del polígono en trámite por el fraccionamiento.

Lo anterior se convalida con la contestación emitida por esta autoridad mediante el oficio número 139.003.03.340/15, en donde se puede leer dentro del punto numero 1) de las "Características del Proyecto"; "Que el proyecto (Sector Cambio de Uso de Suelo y Proyectos Agropecuarios), consistente en el cambio de uso de suelo de un área 193,174.13 m², en una superficie total de 212,376.38 m², con el fin de llevar a cabo la construcción de un desarrollo habitacional, la cual cuenta con vegetación tipo Matorral Submontano; dicho proyecto se ubica en el municipio de Monterrey, estado de Nuevo León; requiriendo una inversión aproximad de \$20,000,000.00 pesos 00/100M.N."

Cabe señalar que a este predio le precede la autorización de un MIA-P y ETJ, por la introducción de una tubería en varios predios por una superficie de 6,182.88 m², en donde se comprende dentro nuestro polígono un área de 1,946.186 m²..."

Anexando copia de los siguientes documentos:

De fecha 20-veinte de febrero del 2014-dos mil catorce, copia de resolutivo bajo oficio N° 139.04.1.-0172(14), emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales relativo a la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado: instalación de Obras de Infraestructura de Agua y Drenaje "CALLE LINCE", por una superficie 0.618200 Has.

De fecha 13-trece de abril del 2015-dos mil quince, copia de resolutivo bajo oficio N° 139.003.03.340/15, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales relativo al proyecto (sector Cambio de uso de Suelo y Proyectos Agropecuarios), consistente en el cambio de uso de un área de 193,174.13 metros cuadrados, en una superficie de 212,376.38 metros cuadrados, con el fin de llevar a cabo la construcción de un desarrollo habitacional.

Es de señalar en el resolutivo señalado en el párrafo que antecede se señala lo siguiente "...en dichas área se debe excluir y restar del cambio de uso de suelo los cuatro escurrimientos intermitentes dejando un margen de 10 metros de anchura a partir del centro del cauce..."; sin embargo la citada dependencia federal posteriormente emitió el resolutivo bajo el oficio N° 139.04.1.-0657(15) de fecha 08-ocho de julio del 2015-dos mil quince, relativo al cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 19.317 Hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado fraccionamiento Habitacional Puerta de Hierro Linces en el que se indicó: "...por lo que deberá de indicar las obras a establecer y la ubicación de la misma (señaladas en un plano donde se observe el desarrollo urbanístico), así mismo deberá de indicar si las obras que se pretenden establecer para el manejo de los escurrimientos pretenden modificar las trayectorias de los mismos y si permitirán la infiltración..."; por lo que el promovente obtuvo de la dependencia Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., autorización en lo que corresponde a la infraestructura de drenaje pluvial, misma que de acuerdo al proyecto urbanístico aprobado dentro del expediente administrativo N° F-046/2015, bajo el oficio N° 2091/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 22-ventidos de Octubre del 2015-dos mil quince, se proyectan que dichas infraestructuras de drenaje pluvial sirven de captación para los referidos escurrimientos intermitentes.

- o Que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 23-veintitres de julio del 2015-dos mil quince, el C. Lic. Omaet Soto Quintana, apoderado legal de la persona moral denominada Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V., manifiesta lo siguiente:

"Por medio del presente me es grato saludarle y permitirme allegar copia de la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales con Oficio N° 139.04.1.-0657(15), para el desarrollo del Fraccionamiento denominado Puerta de Hierro Linces, para darle seguimiento al trámite de Proyecto de Rasantes identificado con número de expediente administrativo F-0047/2015...", anexando copia de siguiente documento:

De fecha 08-ocho de julio del 2015-dos mil quince, copia de resolutivo bajo oficio N° 139.04.-0657(15), emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, relativo a la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 19.317 Hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado fraccionamiento Habitacional Puerta de Hierro Linces, ubicado en el Municipio de Monterrey.

Es menester señalar que el promovente presento plano tamaño doble carta, en el que se representa de manera gráfica las superficies aprobadas por la Secretaria de Medio Ambiente y de Recursos Naturales.

- o Que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 21-veintiuno de octubre del 2015-dos mil quince, el C. Lic. Omaet Soto Quintana, apoderado legal de la persona moral denominada Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V., manifiesta lo siguiente:

"...Por medio del presente oficio, me es grato saludarle y a la vez mencionarle que el proyecto denominado como Puerta de Hierro Linces, cuenta las autorizaciones de MIA-P y ETJ en materia



Nº de Oficio: 2153/2015/DÍFR/SEDUE

Expediente Nº F-047/2015

Asunto: Proyecto de Rasantes

ambiental ante SEMARNAT. Debido a que nuestro terreno fue impactado con anterioridad con brechas, el paso de pobladores locales y por personas que depositaron basura, estas áreas se dejaron fuera de las mencionadas autorizaciones.

Esto se manifestó dentro del ETJ en su capítulo I.1.2 "Sin embargo, para la realización del presente proyecto solamente se llevará a cabo el CUSTF en 193,174.13 m² (Tabla I.3, Figura I.2), por ser la superficie que actualmente cuentan con vegetación nativa del tipo matorral submontano con vegetación secundaria".

Además de es esto la dependencia federal en su oficio número 139.04.1.-0427(15) de fecha 20 de abril de los corrientes, solicitó a mi representada en su segundo punto se informara por qué existían superficies que se excluían de nuestra solicitud, a lo que mediante oficio presentado el 29 de abril, se contestó: "En relación a lo anterior, el sitio donde se pretende el establecimiento del proyecto corresponde a un polígono rústico con una superficie total de 212,376.38 m², sin embargo, se rectifica que el polígono que conforma el área de CUSTF cuanta con una superficie de 193,174.13 m², el cual, fue delimitado de acuerdo a lo revisado en campo durante los muestreos de campo; se observaron áreas ya impactadas debido a que la zona actualmente se utiliza como brechas de paso y por el predio circulan personas y pobladores locales, debido a lo anterior, algunas zonas registraron acumulación de basura y áreas que por la misma circulación de personas presentan ausencia de vegetación nativa (Figura 1, Fotos 1 - 5)."

Con todo esto, queda manifiesto que mi representada ha manifestó en diversas ocasiones a la SEMARNAT, dentro del trámite para obtener nuestras respectivas autorizaciones, que el predio en donde se desarrollará el fraccionamiento Puerta de Hierro Linces, cuenta con zonas impactadas con anterioridad, por lo que atentamente le solicito se continúen los trámites ante esta dependencia, a fin de obtener la aprobación de Rasantes..."

- IV. Que fecha 03-tres de junio del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que no se han iniciado obras de urbanización dentro del predios en cuestión; la etapa de Trazo, nivelación y corte aún no se han iniciado, el predio se encuentra en estado natural, Terracerías, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Agua Potable, Gas Natural, Pavimentación, Electrificación, Alumbrado público, Jardinería y Arborización, Nomenclatura y Señalamiento, Equipamiento. Uso de Suelo del Área Colindante: al norte con la avenida Puerta de Hierro y lotes Comerciales sobre la Avenida Paseo de los Leones, al sur, al oriente y poniente con terrenos baldíos, Colindancias del Predio: al norte el fraccionamiento La Escondida, al sur con la calle Loma de los Pinos, al oriente con el Panteón jardín del Descanso y al poniente con bodegas. En cuanto infraestructura: no se han iniciado las instalaciones de los diversos servicios, solo una sección de aproximadamente de 60.00 m de un drenaje pluvial y un imbornal. Sección de Vialidades colindantes al Predio: al norte con la Avenida Puerta de Hierro con una sección de 40.00 metros y la Avenida Paseo de los Leones con una sección de 50.00 m, Se observan dos escurrimientos, uno en dirección hacia la Avenida Puerta de Hierro y otro en dirección hacia los lotes comerciales ubicados sobre la avenida Paseo de los Leones. Vegetación: Palmas, mezquite, yucas, plantas arbustivas, uña de gato, rastreras y maleza. Derecho de Paso de C.F.E., y A.YD., Pluvial, C.N.A., no se observan.
- V. De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de rasantes, con oficio Nº 5733/15-DIEC-SEDUE, de fecha 31-treinta y uno de julio del 2015-dos mil quince, se tiene a la vista y obran dentro del

201509

N° de Oficio: 2153/2015/DIFR/SEDUE


Expediente N° F-047/2015

Asunto: Proyecto de Rasantes

expediente los resolutivos bajo los oficios con números 139.04.1.-0657(15), con fecha del 08-ocho de julio del 2015-dos mil quince, en donde se lo notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es de 19.317 Hectáreas; y oficio número 139.04.1.-0172(14), con fecha del 20-veinte de febrero del 2014-dos mil catorce, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada de 0.6182 Hectárea; emitidos por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total a desarrollar en los predios en cuestión es de 206,400.445 metros cuadrados, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de AREA VIAL a desarrollar es de 81,905.211 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio con vegetación nativa y suelo en el estado natural, la cubierta vegetal existente es tipo matorral mediano denso como cenizo, chapotes, anacahuítas, hizaches, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de palmas yucas y encino de dimensiones mayores de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existen actividad en construcción.

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el Área Vial del proyecto con una superficie de **81,905.211 metros cuadrados**, compensando al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y biomasa de treinta y cinco anacahuítas que interfieren con el proyecto de construcción, la cantidad de 1,350-mil trescientos cincuenta y cuatro árboles nativos de la siguiente especie: ENCINO. Deberán ser 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente presenta en fecha 22-veintidos de Octubre del 2015-dos mil quince, copia de la factura No. 187 emitida en fecha 05-cinco de agosto del 2015-dos mil quince, por parte de Viveros La Purísima S.P.R. de R.L. para la entrega de 1,350-mil trescientos cincuenta, árboles nativos de la especie Encino de 2" pulgadas de diámetro de tronco.

- 
GOBIERNO DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2013-2017
- VI. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Proyecto de Rasantes para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie solicitada de 206,400.445 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene una superficie vial de 81,905.211 metros cuadrados.
 - VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **317000024825**, de fecha 15-quince de Septiembre 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.
 - VIII. Que en el presente caso, el plano de Proyecto Urbanístico aprobado cumplió a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.



Nº de Oficio: 2153/2015/DÍFR/SEDUE
Expediente Nº F-047/2015
Asunto: Proyecto de Rasantes

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción V, 3, 5 fracción LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracciones I incisos a), b) y c), II incisos a) y d), 142 fracciones I al IV, 158 fracciones VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 242 fracción V, 243 fracción IV, 251, 271 Fracción IV, 272 Fracción II y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los Artículos 1,2,3 fracción II, 4 fracción XLV, 140, 141 fracción I, 142, 146 fracciones I al VII 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, 15 fracción I "De Planeación y Administración", 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 **APRUEBA** el Proyecto de Rasantes cuyo proyecto contiene una superficie vial de **81,905.211 metros cuadrados**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata; denominado **PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES**; relativo a la superficie total solicitada **206,400.445 metros cuadrados**, (el cual se desprende de una superficie de mayor extensión de 464,225.410 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**; colindante al suroeste de la Av. Paseo de los Leones, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N.L.

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

TERCERO: Además El desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. de C.V.**); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales deberán cumplir con lo siguiente:

1. **VIALIDAD MAESTRA:** De conformidad con el oficio **Nº DT/V/336/2015**, de fecha 03-tres de junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:
 - 1) De acuerdo al plano presentado, cuanta con una pendiente máxima del 14.0%, 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 caso 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 de quince por ciento cuando menos de sesenta metros de largo"
2. **DRENAJE PLUVIAL:** De conformidad con el oficio **Nº DT/H188/2015**, de fecha 11-once de octubre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno respecto al dictamen técnico hidrológico, en base a la revisión del plano presentado correspondiente al proyecto de Rasantes, así como el Estudio Hidrológico proporcionado, se tiene lo siguiente:
 - a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestos en la autorización de Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano que no hayan sido efectuadas.

- b) **Además, se deberán atender los estándares de diseño marcados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey en materia de las obras para el manejo integral de aguas pluviales, debiendo presentar dicho documento ante esta Secretaría, esto conforme al Artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.**
- c) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental a través del M.C. Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas (Cedula No. 1792518) con fecha de Enero de 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea, eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- d) Además, conforme a lo señalado en Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y con el fin de mitigar los riesgos en los puntos de coincidencia de caudales pico, así como medida preventiva para disminuir las consecuencias que provocan el crecimiento de la mancha urbana y la impermeabilización del suelo, se deberá construir una obra pluviales reguladora y retenedoras de azolves y arenas, esto para manejo de la cuenca A1, la cual conduce un caudal de 33.25 m3/s relacionando a un periodo de retorno de 50 años, dicha obra será proyectada al sur de la Av. Richard Bird donde confluyen los dos tributarios de primer orden.
- e) Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidrológicos efectuados y área 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.
- f) Si en el proceso de construcción de las vialidades con sus diferentes etapas como son terracerías, colocación de sub-base, base o carpeta, se presentaran lluvias ordinarias o fuera de temporada, se recomienda la colocación de una barrera en el sitio de unión con la urbanización existente para evitar que el material de triturados o terracerías se integre al pavimento existente, estas barreras podrán ser por medio de contenedores temporales o con la construcción de una guarnición provisional que se demolerá al momento de habilitarse el proyecto total o parcial para venta.
- g) Además, 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.
- h) Durante la etapa 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 productos 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.
- i) 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.
- j) 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



N° de Oficio: 2153/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° F-047/2015

Asunto: Proyecto de Rasantes

pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

- k) 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.
- l) Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran, tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas, esto conforme a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

3. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De conformidad con el oficio N° DT/G228/2015, de fecha 27-veintisiete de julio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica, de esta Secretaría considera el presente Dictamen Geológico Factible en virtud de la revisión de los planos y antecedentes de aprobación, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el antecedente con número de oficio DT/G179/2015 (dentro del resolutivo contenido en el expediente administrativo N°-043/2015, bajo el oficio N° 1840/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 08-ocho de Octubre de 2015-dos mil quince), referente a las obligaciones que se deberán presentar para la etapa de Ejecutivo y Ventas.
- El proyecto debe contar con supervisión para verificar las direcciones e inclinaciones de corte de los taludes propuestas para el desarrollo de las vialidades y lotificaciones, así como para el control y diseño de medidas saneamiento que garanticen la estabilidad de los cortes.
- El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad, suficientes y necesarias para la disposición del material de corte ya que no debe ser colocado en las laderas, pendientes o cañadas del predio.
- Los diseños pluviales para el agua de vialidades deberán ser conducidas hacia estructuras de drenaje pluvial y desalojar rápidamente la escorrentía superficial para evitar la socavación del subsuelo y daños a la infraestructura.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para la cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas las construcciones aledañas.

De acuerdo al plano presentado se observaron algunas zonas donde se realizaran rellenos con alturas mayores a los 3.00 m, por lo tanto con base en el Artículo 58 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se determina que "los taludes que al realizar actividades constructivas deberán tener como altura limite tres metros. En aquellos que resulten mayores que esta altura deberán presentar los Estudios Geotécnicos que garanticen su estabilidad y seguridad. Su diseño deberá proporcionar su protección mediante técnicas que consideren el análisis topográfico y geotécnico, teniendo en cuenta la orientación del corte de acuerdo a un análisis cinemático del talud, el tipo de suelo y la conservación o regeneración de la capa vegetal", deberán de presentar los procedimientos de relleno para la siguiente etapa.

- Se deberá contar con el Procedimiento de Ejecución de los trabajos de Relleno detallado, dicho procedimiento deberá contar con planos a escala donde se represente y describa el procedimiento de corte y estabilización que garantice la estabilidad de los taludes y de las edificaciones colindantes, la documentación deberá estar fundamentada con respectivo Análisis Geotécnico de Estabilidad de taludes y firmada por el Asesor Geotécnico.

4. **PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Las calles públicas se deberán habilitar hasta contar con la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** (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, debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracción VII y 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

6. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el N° 5733/15-DIEC-SEDUE, de fecha 31-treinta y uno de julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa lo siguiente:

Se tiene a la vista y obran dentro del expediente los resolutiveos bajo los oficios con números 139.04.1.-0657(15), con fecha del 08-ocho de julio del 2015-dos mil quince, en donde se lo notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es de 19.317 Hectáreas; y oficio número 139.04.1.-0172(14), con fecha del 20-veinte de febrero del 2014-dos mil catorce, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada de 0.6182 Hectárea; emitidos por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total a desarrollar en los predios en cuestión es de **206,400.445 metros cuadrados**, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de **AREA VIAL** a desarrollar es de **81,905.211 metros cuadrados** y que las condiciones actuales son de un predio con vegetación nativa y suelo en el estado natural, la cubierta vegetal existente es tipo matorral mediano denso como cenizo, chapotes, anacahuítas, hizaches, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de palmas yucas y encino de dimensiones mayores de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existen actividad en construcción.



N° de Oficio: 2153/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° F-047/2015

Asunto: Proyecto de Rasantes

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 Desmote 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 Desmote SOLAMENTE para el AREA VIAL del proyecto con una superficie de **81,905.211 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

- a) Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condiciones que dicte la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestal realizada en Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
- b) Deberá conservar los arboles mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio y que interfieren con el área vial, por lo que queda realizar daños, poda ó su derribo.
- c) Deberá TRANSPLANTAR las Palmas Yucas y los Encinos que se encuentran en el predio y que interfieren con el proyecto del área vial, debido indicar a esta Dirección la ubicación final de la especie, así mismo deberá garantizar su calidad fitosanitaria para su preservación, en caso de ser omisos a este lineamiento esta Dirección tiene bien iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondiente. Deberá conservar los arboles mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetro de altura, que se encuentran en el predio, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.
- d) Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y biomasa de treinta y cinco anacahuítas que interfieren con el proyecto de construcción, la cantidad de 1,350-mil trescientos cincuenta y cuatro árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente presenta en fecha 22-veintidos de Octubre del 2015-dos mil quince, copia de la factura No. 187 emitida en fecha 05-cinco de agosto del 2015-dos mil quince, por parte de Viveros La Purísima S.P.R. de R.L. para la entrega de 1,350-mil trescientos cincuenta, árboles nativos de la especie Encino de 2" pulgadas de diámetro, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.
- e) Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
- f) La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
- g) El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
- h) Quedan 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.

11/13

- i) 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.
- j) 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.
- k) Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
- l) 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.
- m) La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
- n) 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.
- o) 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.
- p) 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.

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

QUINTO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; es para los únicos efectos de que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos.

SEXTO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

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

OCTAVO: 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



N° de Oficio: 2153/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-047/2015

Asunto: Proyecto de Rasantes

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

NOVENO: El 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 tramite, 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**, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMO: 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/jerh

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse PETRETA RODRIGUEZ CARIZALES siendo las 1:30 horas del día 30 del mes de oct. del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR	LA	PERSONA	CON	QUIEN	SE	ENTIENDE	LA	DILIGENCIA
FIRMA <u>[Firma]</u>		FIRMA <u>[Firma]</u>						
NOMBRE <u>JORGE E. ZAMORA O.</u>		NOMBRE <u>PETRETA RODRIGUEZ CARIZALES</u>						

TOBACCO