



INSTRUCTIVO

**AL C. CARLOS ALBERTO MENDIOLA CHAVEZ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA.**

San Carlos N° 103, 2° piso, Residencial Santa Bárbara,
San Pedro Garza García, 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.-

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-104/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de septiembre del 2015-dos mil quince, presentada por el C. Lic. Carlos Alberto Mendiola Chávez, quien acredita su personalidad mediante carta poder, ratificada en fecha 21-veintiuno de febrero del 2014-dos mil catorce, ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público N° 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 31,474-treinta y un mil cuatrocientos setenta y cuatro, el cual contiene Poder Especial para Actos de Administración, que le otorgó a su favor la persona moral denominada SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA; mediante el cual solicita la Autorización del **Proyecto de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominara **CUMBRES LA JOYA**, relativo a la superficie solicitada de 91,116.785 metros cuadrados, identificada bajo el expediente catastral **81-000-100**, (resultante de la Fusión – Subdivisión descrita en el considerando II del presente resolutivo), la cual se acredita con Escritura Publica N° 8,093-ochito noventa y tres, de fecha 01-primero de noviembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular N° 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N°9797, Volumen 285, Libro 392, Sección Propiedad de fecha 29-veintinueve de noviembre del 2013-dos mil trece; así mismo, mediante Escritura Publica 10,898-diez mil ochocientos noventa y ocho, de fecha 15-quinque de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente, Adscrito a la Notaría Publica N° 75-setenta y cinco, de quien es Titular el Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 249, Volumen 113, Libro 5, Sección Auxiliares Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinueve de Enero del 2051-dos mil quince, predio colindante a la Avenida Cumbres del Sol, al sur de la Avenida Madeira y al Norte de la Avenida Alejandro de Rodas, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; 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 expediente administrativo N° **F- 008/2014**, bajo el oficio N° 099/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de marzo de 2014-dos mil catorce, informo sobre la factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de 405,645.40 metros cuadrados formado por 04-cuatro polígonos 1.- Polígono C identificado bajo expediente catastral 81-000-098 con superficie de 122,054.98 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 18,540.52 metros cuadrados). 2.- Polígono D, identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-099 con superficie de 83,721.32 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 8,196.24 metros cuadrados); 3.- Polígono E identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-100, con superficie de 102,334.03 metros cuadrados, (dentro de la cual se

encuentra comprendida una servidumbre de paso de 8,784.49 metros cuadrados); 4.- Polígono F, identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-101, con una superficie de 97,535.07 metros cuadrados, (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 7,838.10 metros cuadrados). Posteriormente esta Secretaría, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo F-036/2014 bajo el N° de Oficio 490/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 14-catorce de julio del 2014-dos mil catorce, informo sobre los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie solicitada de 405,645.40 metros cuadrados, formado por 04-cuatro polígonos los cuales se indican a continuación: 1.-Polígono C, identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-098 con superficie de 122,054.98 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 18,540.52 metros cuadrados), 2.- Polígono D, identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-099 con superficie de 83,721.32 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 8,196.24 metros cuadrados); 3.- Polígono E identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-100, con superficie de 102,334.03 metros cuadrados, (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso de 8,784.49 metros cuadrados); 4.- Polígono F, identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-101, con una superficie de 97,535.07 metros cuadrados, (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 7,838.10 metros cuadrados).



II. Posteriormente, mediante número de Oficio 878/2014/DIFR/SEDUE con expediente administrativo número **S-110/2014** se aprueba la Fusión-Subdivisión de la siguiente manera; el Polígono D, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-099** con superficie de 83,721.00 metros cuadrados, (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 8,191.961 metros cuadrados), Polígono E, identificado bajo el número de expediente **81-000-100**, con una superficie de 102,334.030 metros cuadrados, (dentro del cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso de 8,767.639 metros cuadrados); y el Polígono F, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-101**, con una superficie de 97,534.00 metros cuadrados; (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 7,831.982 metros cuadrados), se Fusionaran para formar un Lote con una superficie de 283,588.00 metros cuadrados, para posteriormente Subdividirse en 05-cinco porciones (04-cuatro lotes y un área de cesión vial para las Avenidas Cumbres del Sol, Verona, Cumbres Madeira, Alejandro de Rodas y Paseo de los Leones); quedando finalmente "lote de 80,584.150 metros cuadrados señalado como Fracción I, **lote de 91,116.785 metros cuadrados señalado como Fracción II**, (siendo este parte de la superficie solicitada del Proyecto de Rasantes que nos ocupa) lote de 65,619.612 metros cuadrados señalado como Fracción III, lote de 1,562.462 metros cuadrados señalado como Fracción IV y área de Cesión Vial de 44,704.991 metros cuadrados", siendo inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 249, Volumen 113, Libro 5, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinove de Enero del 2015-dos mil quince.

III. Que esta Secretaría, mediante acuerdo con número de expediente administrativo **F-041/2014** bajo el número de Oficio 607/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 14-catorce de agosto del 2014-dos mil catorce, aprueba el Proyecto de Rasantes para el desarrollo de la Prolongación de la Avenida Cumbres del Sol en sentido Norte a Sur y viceversa en el tramo comprendido desde las Avenidas Abraham Lincoln hasta la mitad norte de la Avenida Alejandro de Rodas, así como de las transversales que le atraviesan que son las Prolongaciones de las Avenidas Ruiz Cortines, Verona, Cumbres Madeira y Alejandro de Rodas en su mitad norte; en los tramos que comprenden la propiedad de los polígonos de referencia, **relativo a la superficie Vial total solicitada de 50,872.93 metros cuadrados**, formado por 03- tres polígonos, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono C, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-098, con una superficie de 122,054.98 metros cuadrados (contando con servidumbre de paso con una superficie de 18,540.52 metros cuadrados) la cual para la prolongación de estas vialidades se tomó la superficie de 23,085.99 metros cuadrados; 2.- Polígono D, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-099 con superficie de 83,721.32 metros cuadrados, (contando con servidumbre de paso con una superficie de 8,196.24 metros cuadrados) la cual para la prolongación de estas vialidades se tomara la superficie de 14,158.10 metros cuadrados; y 3.- Polígono E,



identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-100, con una superficie de 102,334.03 metros cuadrados, (contando con servidumbre de paso con una superficie de 8,784.49 metros cuadrados) la cual para la prolongación de estas vialidades se tomara la superficie de 13,628.84 metros cuadrados.

- IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo **F-106/2014**, bajo el Numero de Oficio 1811/2015/DIFR/SEDUE, de fecha doce de Agosto del 2015-dos mil quince, autorizó el Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de las siguientes Vialidades: Prolongación de la Avenida Cumbres del Sol, en el tramo comprendido desde las Avenidas Abraham Lincoln hasta la mitad noreste de la Avenida Paseo de los Leones, así como de las transversales que le atraviesan que son las Prolongaciones de las Avenidas Ruiz Cortines, Verona, Cumbres Madeira y Alejandro de Rodas, relativo a la superficie vial solicitada de **67,744.215** metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 02-dos polígonos, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono C, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-098, con superficie total de 122,053.535 metros cuadrados, de los cuales 23.039.224 metros cuadrados se utilizaran en este proyecto, 2.- Área de Cesión Vial, con superficie total de 44,704.991 metros cuadrados.
- V. Posteriormente esta Secretaría, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo **F-103/2014**, bajo el número de oficio 2146/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 23-veintitres de Octubre del 2015-dos mil quince, apró el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominara **CUMBRES LA JOYA**; relativo a una superficie total solicitada de 91,116.785 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral **81-000-100**; (resultante de la Fusión – Subdivisión descrita en el considerando II del presente resolutivo), cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Polígono Total:	91,116.785	Metros cuadrados
Derecho de Paso D. Sanitario:	955.513	Metros cuadrados
Área Vial:	23,962.236	metros cuadrados
Área Urbanizable:	66,199.036	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial :	1,842.854	metros cuadrados
Área Municipal:	7,975.158	metros cuadrados
Área Vendible:	56,381.024	metros cuadrados
Área Habitacional:	38,952.093	metros cuadrados
Área Comercial:	17,428.931	metros cuadrados
Lotes Totales:	283	
Lotes Habitacionales:	279	
Lotes Comerciales:	004	

- VI. Que el solicitante presenta ante esta Dependencia resolutivo bajo oficio N° **139.04.1.-0533(14)**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, con fecha del 16-dieciséis de Mayo del 2015-dos mil quince, para Autorización del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales para el desarrollo del proyecto denominado: **FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL COMERCIAL EN UN PREDIO DE 308,110.324 M2, UBICADO ENTRE LAS AV. LINCOLN Y LA AV. ALEJANRO DE RODAS** en un superficie de **27.36432 hectáreas**, a ubicarse en el municipio de MONTERREY, en el estado de Nuevo León.

- VII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Cambio de Uso de Suelo con Núm. de Oficio **139.04.1.-0533(14)**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, con fecha 16-dieciséis de Mayo del 2014-dos mil catorce.

VIII. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al desmonte, se realizó en la totalidad del predio solo se quedaron palmas y yucas, el trazo, los cortes y las nivelaciones para las vialidades no se han iniciado, no se han iniciado los movimientos de tierra para los trabajos de terracería. Drenaje Sanitario: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de tuberías de la red principal, las acometidas de los lotes y la construcción de las alcantarillas en el interior del predio, solo hay acometidas para los lotes comerciales frente a las avenidas Alejandro de Rodas y Madeira. Drenaje Pluvial: Se instalaron dos poliductos bajo la Avenida Madeira y otros dos bajo la Avenida Alejandro de Rodas los cuales continúan hacia el interior del predio y dentro de este se realizó la construcción de alerones en ambos lados. Agua Potable: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de las tuberías de la red principal y las acometidas en los lotes en el interior del predio, solo hay acometidas para los lotes comerciales frente a las avenidas Alejandro de Rodas y Madeira. Gas Natural: No se ha iniciado la canalización de la tubería de la red principal y las acometidas, solo hay en los lotes comerciales. Pavimentación: No se ha iniciado los trabajos de instalación de la carpeta asfáltica. Banquetas y Guarniciones: No hay construcción de banquetas y guarniciones en el interior del predio, solo las guarniciones perimetrales de las tres avenidas. Electrificación: No se han iniciado las excavaciones para la instalación de tuberías, construcción de registros y bases para los transformadores, por la Avenida Madeira y Avenida Cumbres del Sol existen registros. Alumbrado Público: Se instaló la tubería en la guarnición de las Avenidas colindantes al predio, Cumbres del Sol y Madeira, las bases y registros para las luminarias. Jardinería y Arborización: no se ha iniciado la etapa para el sembrado de árboles y la instalación del pasto. Nomenclatura y Señalamiento: Se instaló la nomenclatura y el señalamiento vial en la avenida Cumbres del Sol, interior del predio aún no se ha instalado. Equipamiento: No se han iniciado los trabajos de equipamiento en las áreas municipales. Uso de Suelo del Área Colindante: al norte, al sur, y al oriente con vialidad y al poniente habitacional. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No se han iniciado construcciones en los lotes, el terreno se encuentra desmontado en su totalidad. Colindancias del predio: al norte con la Avenida Madeira, al sur con la Avenida Alejandro de Rodas, al oriente con la Avenida Cumbres del Sol y al poniente con el fraccionamiento las Bosques de las Lomas. Infraestructura: No hay servicios dentro del predio, solo acometidas de drenaje sanitario, agua y gas en los lotes comerciales. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Al norte la Avenida Madeira con una sección de 24.00 m., al sur con la Avenida Alejandro de Rodas con una sección de 37.00 m. y al oriente con la Avenida Cumbres del Sol con una sección de 35.00 m. Esguimientos Naturales y/o Arroyos: ingresa un arroyo al predio por el sur casi pro el centro con salida al centro de la Avenida Madeira, por la Avenida Cumbres del Sol colindante al área comercial 3, se observa un pequeño arroyo a unirse con el antes descrito. Vegetación: solo hay palmas y yucas. Derechos de Paso C.F.E., A y D., Gas, Pluvial, C.N.A.: Los que se indican en el plano para pluvial y drenaje sanitario, ubicados entre las áreas comerciales 1 y 2, 3 y 4 y las áreas municipales 1, 2A, 2B y 3, y entre el lote 11 de la manzana 3 y el área municipal 3.

IX. De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, con oficio N° 6616/15-DIEC-SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2015-dos mil quince, se tiene a la vista y obra dentro del expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.04.1.-0533(14), con fecha del 16-dieciseis de mayo del 2014-dos mil catorce, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es de 308,110.324 metros cuadrados.

Considerando que el área total a desarrollar de los predios en cuestión es de 91,116.785 metros cuadrados, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto del Área Vial a desarrollar es de 23,996.073 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio con topografía irregular, parcialmente impactado por el inicio de vialidades, observándose una vegetación natural conformada por matorral submontano denso con una variedad de especies como chapotes, cenizos, chaparro prieto, tenaza, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de árboles como Encinos, Anacahuítas y palmas Yucas con dimensiones mayores a 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.



Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el Área Vial, y debido a que existe un antecedente de aprobación de la Dirección de Ecología con número de oficio 4578/15-DIEC-SEDUE en fecha 25-veinticinco de Marzo del 2015-dos mil quince, para este predio con una superficie de 82,603.625 metros cuadrados, así también copia de factura número 3071, expedida el 08-ocho de Mayo del 2015-dos mil quince por Viveros Regionales por la cantidad de 1,291-mil doscientos noventa y un árboles nativos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada, y debido a que existe una diferencia mayor entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, la reposición para los lineamientos de la superficie solicitada en este proyecto, se da por cumplida, quedando una diferencia a favor del promovente para futuros desarrollos.

- X. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Proyecto de Rasantes para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Comercial de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES LA JOYA**; relativo a la superficie solicitada de **91,116.785 metros cuadrados**, cuyo proyecto contiene una superficie vial de 23,962.236 metros cuadrados.
- XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3170000025966**, de fecha 23-veintitres de Octubre 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.
- XII. 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, incluye 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.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 fracciones V, 3, 5 fracciones I, L y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV, 11, 121 fracción I, 123 fracciones I incisos a), b) y c), II incisos a) y d), 142 fracciones I al IV, 158 Fracción VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 242 fracción V, 243 fracción IV, 251, 271 fracción IV, 272 fracción II, 276, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los Artículos 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 con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III y 15, Fracción I "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, N.L.:

ACUERDA

PRIMERO: Se aprueba el **Proyecto de Rasantes**, cuyo proyecto contiene una superficie vial de **23,962.236 metros cuadrados**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Comercial de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES LA JOYA**; relativo a la superficie total de 91,116.785 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-100**; (resultante de la Fusión – Subdivisión descrita en el considerando II del presente resolutivo); predio colindante a la Avenida Cumbres del Sol, al sur de la Avenida Madeira y al Norte de la Avenida Alejandro de Rodas, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L.

121010

N° de Oficio: 2147/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-104/2015
Asunto: Proyecto de Rasantes

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

TERCERO: Además el desarrollado, (en este caso la División Fiduciaria SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales deberán cumplir con lo siguiente:

1.- **VIALIDAD:** De conformidad con el oficio N° DT/V/688/2015, de fecha 28- veintiocho de septiembre 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. El proyecto presentó cuenta con pendientes menores al 15.00%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, y que dice lo siguiente:

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

2.- **HIDROLOGÍA:** De conformidad con el oficio N° DT/H350/2015, de fecha 23- veintitrés de septiembre 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, se tiene lo siguiente:

- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano que no hayan sido efectuadas.
- b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico – Hidráulico elaborado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental a través del M.C. Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas (Cedula No. 1792518) con fecha Diciembre de 2014, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- c) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 Fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I.-Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según oficio 287-R-10-3-C/2013 (Octubre 2013):

- 314.00 mts. de canal 1 Revestido de concreto B= 1.00 mts. T= 3.00 mts. H= 1.00 mts.
- 317.00 mts. de canal 2 Revestido de concreto B= 2.00 mts. T= 4.50 mts. H= 1.25 mts.
- 116.00 mts. de ducto de 3.00 x 1.00 mts.
- 263.00 mts. de ducto de 3.50 x 1.20 mta.
- Tres registros pluviales
- Ocho rejillas de 1.00 x 8.00 mts.

- d) Deberá 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) Deberá de dar los tratamientos necesarios en carpeta asfáltica 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) 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) Durante el proceso de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de 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 de producto de los movimientos de tierra.
2. No depositar material producto de los movimientos de tierra en los puntos de posibles escurrimientos.
3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

h) 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.

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 fluidos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva al 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.

3.- **GEOLOGÍA:** De conformidad con el oficio N° DT/G 342/2014, de fecha 22-veintidos de Octubre del 2015-dos mil quince; el cual considera el presente dictamen Factible con base en el plano y antecedente con No. de Oficio: DT/ G 341/2015, siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para construcción de las vialidades y lotificación, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada en la etapa de Proyecto Ejecutivo.
- Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo, con base en el Artículo 252, Fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se deberá presentar Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos Flexible.

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, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracciones VII y VIII 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° 6616/15-DIEC-SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que, se tiene a la vista y obra dentro del expediente el resolutive bajo número de oficio no. 139.04.1.-053314), con fecha de 16-dieciseis de mayo del 2014-dos mil catorce, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es de 308,110.324 metros cuadrados; emitido 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 91,116.785 metros cuadrados, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de Área Vial a desarrollar es de 23,996.073 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio con topografía irregular, parcialmente impactado por el inicio de vialidades, observándose una vegetación natural conformada por matorral submontano denso con una variedad de especies como chapotes, cenizos, chaparro prieto, tenaza, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de árboles como Encinos, Anacahuítas y palmas Yucas con dimensiones mayores a 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.

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

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el AREA VIAL del proyecto con una superficie de 23,996.073 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 vialidad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá TRANSPLANTAR las Palmas Yucas y los Encinos que se encuentran en el predio y que interfieren con el proyecto del área vial, debiendo 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 a bien iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondientes. 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 encuentren en el predio, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Se cuenta con antecedente de aprobación de esta Dirección, con número de oficio 4578/15-DIEC-SEDUE en fecha 25-veinticinco de Marzo del 2015-dos mil quince, para este predio con una superficie de 82,603.625 metros cuadrados, así también copia de factura número 3071, expedida el 08-ocho de Mayo del 2015-dos mil quince por Viveros Regionales por la cantidad de 1,291-mil doscientos noventa y un árboles nativos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.



4. En este proyecto deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 375-trescientos setenta y cinco árboles nativos de la siguiente especie: **Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, 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, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.
5. **Viso lo anterior y debido a que existe una diferencia mayor entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, por lo que la reposición para los lineamientos de la superficie solicitada en este proyecto, se da por cumplida, quedando una diferencia a favor del promovente para futuros desarrollos.**
6. 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.
7. La remoción de vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
8. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
9. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
10. 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.
11. 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.
12. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
13. 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.
14. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
15. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las seis a las veintidós horas.
16. 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.
17. 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.

7.- ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- A) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

821019

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

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, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

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.

SÉPTIMO: 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 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.

DÉCIMO: 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/ldl/AMR/vcg/dgrv

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jorge A. Martínez de la C. siendo las 12:40 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>[Signature]</u>								
NOMBRE <u>Jorge E. Zambrano O.</u>								
								FIRMA <u>[Signature]</u>
								NOMBRE <u>Jorge A. Martínez de la C.</u>