



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1277/SEDUE/2016
Expediente Nº F-125/2015
Asunto: Plano de Rasantes

INSTRUCTIVO

**AL C. LIC. OMAET SOTO QUINTANILLA
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.-

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 18-dieciocho días del mes de Abril del 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO : El Expediente administrativo número **F-125/2015**, formado con motivo de la solicitud en fecha 02-dos de Octubre del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 16-dieciseis de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, presentados por el C. Lic. Omaet Soto Quintanilla, 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 contiene Poder General Amplísimo para actos de Administración, que les otorgó a su favor la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. de C.V.**; mediante el cual solicita la autorización del **Plano 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 denominará **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**; relativo a la superficie a desarrollar de **94,351.353 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 111,457.376 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **81-000-021**; el cual se acredita mediante Escritura Pública 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 ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; inscrito 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 de 2010-dos mil diez; predio al oriente del fraccionamiento Cumbres del Sol, 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° **F-123/2015**, bajo el oficio N° 820/SEDUE/2016, de fecha 17-diecisiete de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, dictaminó precedente la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo e indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**; relativo a la superficie solicitada de 111,457.376 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-021. Resolutivo en cuyo Acuerdo Segundo se

1/11



GÓBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1277/SEDUE/2016
Expediente N° F-125/2015
Asunto: Plano de Rasantes

señaló lo siguiente: "**SEGUNDO:** Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano deberá de respetar los siguientes: e) **USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES: ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar; para las porciones colindantes a las Avenidas Cumbres Madeira, Alejandro de Rodas y Paseo de los Leones, se consideran Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI), donde para su área de influencia, se permiten algunos usos comerciales y de Servicios, de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad del plan.

Cabe señalar que dentro del Apartado 10.1.2. del referido Plan de Desarrollo Urbano se señala que a través de la Zonificación Secundaria, se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo correspondiente; teniendo que entre la diversidad de la zonificación secundaria indicada en el presente Plan, se encuentra la denominada Otras Zonas, la cual señala el **Comercio de Barrio** la cual son Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicios en áreas predominantemente habitacionales y en las áreas urbanizables se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y esta será definida en los proyectos de los nuevos fraccionamientos. Por lo que en el presente caso, el desarrollador podrá prever la localización del Comercio de Barrio, en el cual se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicio agrupados, a los cuales se deberán aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

II. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-124/2015, bajo el oficio N° 821/SEDUE/2016, de fecha 18-dieciocho de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5; relativo a la superficie solicitada de 111,457.376 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-021; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total – Polígono 1A:	111,457.376	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	17,106.023	metros cuadrados
Área a Desarrollar – Polígono 1A:	94,351.353	metros cuadrados
Área Vial:	27,679.786	metros cuadrados
Área Urbanizable:	66,671.567	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	347.902	metros cuadrados
Área Municipal:	10,374.466	metros cuadrados
Área Vendible:	55,949.199	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	16,432.643	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	728.376	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (incluye Servidumbre de Paso):	38,788.180	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	243	
Número de Lotes Comerciales y de Servicios:	17	
Número de Lotes Comercio de Barrio:	01	

2/11



CIUDAD DE
MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1277/SEDUE/2016
Expediente Nº F-125/2015
Asunto: Plano de Rasantes

Nº Total de Lotes:

261

- III. Que el solicitante presenta ante esta Dependencia resolutive bajo oficio Nº 139.04.1.-573 (13), emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, con fecha del 10-diez de Junio de 2013-dos mil trece, relativa a la autorización del Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales, para un predio con superficie de 21.155000 has., para el desarrollo del proyecto denominado Fraccionamiento Residencial Espacio Cumbres, ubicado en el municipio de Monterrey en el estado de Nuevo León.
- IV. Que en fecha 12-doce de Octubre de 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó en cuanto a al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones aún no se han iniciado, solo en la sección correspondiente frente al predio, en el cuerpo norte de la Avenida Paseo de los Leones, la cual se encuentra terminada, la Avenida Alejandro de Rodas y el cuerpo sur de la Avenida Cumbres Madeira, se encuentra en estado natural; Terracerías: en el interior del predio no se han iniciado los trabajos, solo en el cuerpo norte de la Avenida Paseo de los Leones, se encuentra terminada en base con carpeta asfáltica; Drenaje Sanitario: No se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal, las acometidas para los lotes habitacionales y los registros, existen acometidas en el lote ubicado por la Avenida Paseo de los Leones; Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos dentro del predio; Agua Potable: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes habitacionales, así como la construcción de los registros y cajas de válvulas, en el lote comercial ubicado por la Avenida Paseo de los Leones hay acometidas; Gas Natural: No se ha realizado la canalización de la tubería para la red principal y la instalación de las acometidas en los lotes habitacionales; Pavimentación: hay pavimento terminado en el cuerpo norte de la avenida Paseo de los Leones frente al predio, en ambos cuerpos de la avenida Alejandro de Rodas y en el cuerpo sur de la Avenida Cumbres Madeira no se han iniciado los trabajos para la instalación de la carpeta asfáltica; Banquetas y guarniciones: No se ha iniciado la construcción de banquetas, solo la guarnición en la sección correspondiente frente al predio por las Avenidas Paseo de los Leones; Electrificación: No se ha instalado la tubería para la red principal, la construcción de las bases y los registros para los transformadores y las acometidas en los lotes, solo por las Avenidas Paseo de los Leones hay un registro; Alumbrado Público: solo se han instalado las luminarias con sus registros por la Avenida Paseo de los Leones, dentro de los predios no se ha instalado la tubería, las luminarias y los registros; Jardinería y Arborización: No se ha iniciado el sembrado de los arboles ni la instalación del pasto; Nomenclatura y señalamiento: no se ha instalado el señalamiento vial y la nomenclatura en los predios, solos por la Avenida Paseo de los Leones; Equipamiento: no se ha instalado el mobiliario urbano y el sistema de riego en las áreas municipales; Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte, al sur y al oriente con vialidad al poniente habitacional; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): no se han iniciado construcciones dentro de los predios habitacionales y comerciales; Colindancias del predio: Al norte con el cuerpo de la Avenida Cumbres Madeira, al sur con el cuerpo sur de la Avenida Paseo de los Leones, al oriente con la Avenida Castellana y al poniente un sector del fraccionamiento cumbres del Sol; Infraestructura: no se ha iniciado la construcción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, gas, alumbrado público, cable y telefonía; Sección de Vialidades colindantes al Predio: al norte con la Avenida Cumbres Madeira con una sección de 24.00 m. y al sur con la Avenida Paseo de los Leones con una sección de 50.00 m. y al oriente con la Avenida Castellana con una sección de 30.00 m; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: se observan dos escurrimientos, uno proveniente del fraccionamiento Cumbres del sol, el cual ingresa al predio aproximadamente a 150.00 m. del punto D del polígono con trayectoria de poniente a oriente hacia la Avenida Castellana y el otro aproximadamente a 60.00 m. de la Avenida Alejandro de Rodas. Vegetación: dentro del predio se observan, sombrillas, anacahuítas, maleza, palmas,

3/11



CIUDAD DE
MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1277/SEDUE/2016
Expediente N° F-125/2015
Asunto: Plano de Rasantes

yucas, cactus, plantas arbustivas y rastreras. Derechos de Paso C.F.E., A y D, Gas, Pluvial, C.N.A.: No se observan.

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

- En fecha 09-nueve de Diciembre de 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: *"Por medio del presente oficio, me es grato saludarle y a la vez hacer de su conocimiento que mi representada solicitó y obtuvo de la SEMARNAT, el cambio de Uso de Suelo Forestal, respecto al proyecto conocido como "Espacio Cumbres", por una superficie de 211,550.00 metros cuadrados.*

Dentro de esta superficie se desarrolló el Fraccionamiento "Espacio Cumbres", cuyo Proyecto de Ventas fue autorizado por esta Secretaría en Octubre de 2014. Este proyecto cuenta con 133,707.394 metros cuadrados, de los cuales 32,789.301 metros cuadrados habían sido impactados con anterioridad, por lo que en su momento se presentó el Cambio de Uso de Suelo Forestal por 100,918.093 metros cuadrados.

Ahora deseamos desarrollar el segundo sector denominado "Espacio Cumbres Priv. 4 y 5", en donde solicitamos una superficie a desarrollar de 111,457.376 metros cuadrados, de los cuales 110,631.907 metros cuadrados cuentan con el Cambio de Uso de Suelo emitido por la SEMARNAT, y solamente 825.469 metros cuadrados se encuentran impactados por la construcción de la Av. Leones, que se desarrolló a solicitud del municipio, con el fin de dar solución vial a este sector de la ciudad..."

VI. De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, con oficio N° 0079/15-DIEC-SEDUE, de fecha 15-quince de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, se tiene a la vista y obra dentro del expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.04.1.-573 (13), con fecha del 10-diez de Junio de 2013-dos mil trece, 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 21.155000 Hectáreas.

Considerando que el área total del predio en cuestión es de 111,457.376 metros cuadrados, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de Área Vial a desarrollar es de 27,679.785 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio con una superficie accidentada, presenta una cubierta vegetal del tipo matorral mediano en transición con el matorral submontano, el sitio presenta poco impacto, en el que se aprecian gran número de especies vegetales, siendo las más predominantes coma, cenizo, anacahuita, chaparro prieto, tenaza, palmas yucas con dimensiones mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro de tallo, actualmente en el predio no se llevan a cabo actividades de excavación y/o construcción.

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el Área Vial, del proyecto reponiendo al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y biomasa de cuarenta y ocho anacahuítas y cenizos que interfieren con el proyecto de construcción, la cantidad de 480-cuatrocientos ochenta árboles nativos de la siguiente especie: ENCINO. 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. Por lo que el solicitante presenta escrito en fecha 16-dieciséis de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, en la cual quedó amparada la copia de la factura N° 252 por parte de Viveros La Purísima, S.P.R. de R.L., para la entrega de 480-cuatrocientos ochenta árboles ENCINO de 2" pulgadas de diámetro de tronco.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1277/SEDUE/2016
Expediente N° F-125/2015
Asunto: Plano de Rasantes

- VII. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Plano de Rasantes para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**; relativo a la superficie a desarrollar de **94,351.353 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **111,457.376 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-021**; cuyo proyecto contiene una superficie vial de 27,679.786 metros cuadrados.
- VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000037813**, de fecha 15-quinze de Abril de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$182.60 (CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS 60/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., correspondiente 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.
- IX. 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 plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 142 fracciones I al IV, 158 Fracción IV, VI al VIII, 159 Fracciones I al XII, 160, 197 fracción I, 198, 199 fracción VIII, 204 fracción VIII, 205 fracciones I y VII, 242 fracción V, 243 fracción IV, 244 fracción III, 251, 271 fracción IV, 272 fracción H, 276 fracción I segundo párrafo, 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 con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.;

ACUERDA

PRIMERO: Se aprueba el **Plano de Rasantes**, cuyo proyecto contiene una superficie vial de **27,679.786 metros cuadrados**, 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 denominará **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**; relativo a la superficie a desarrollar de **94,351.353 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **111,457.376 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-021**; predio al oriente del fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N. L.



CIUDAD DE
MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1277/SEDUE/2016
Expediente N° F-125/2015
Asunto: Plano 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 Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

1. **VIALIDAD MAESTRA:** De conformidad con el oficio N° DT/V/722/2015, de fecha 09-nueve de Octubre del 2015-dos mil quince, la entonces denominada Dirección Técnica, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, y al respecto informo lo siguiente:

a) El proyecto presentado cuenta con pendientes menores al 15%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, que dice lo siguiente:

"La pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento..."

2. **ASPECTOS HIDROLOGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 038/2016, de fecha 22-veintidos de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, el cual informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto de rasantes, así como en el acuerdo correspondiente al Proyecto Urbanístico (F-124/2015), se tiene lo siguiente:

a) Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, así como las correspondientes al Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.

b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental a través del Ing. Edgar Amauri Arteaga Baldéras (Cedula No. 1792518) con fecha de Septiembre de 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

1. Con respecto al drenaje pluvial, se considera que el flujo de los escurrimientos pluviales será de manera superficial por las calles del fraccionamiento.

c) Se 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.

d) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

e) 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 fracciones III y IV de La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1277/SEDUE/2016
Expediente Nº F-125/2015
Asunto: Plano de Rasantes

- f) No se deben interrumpir con bardas los drenes del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
- g) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.
- h) 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.
- i) Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendiente 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 de acuerdo al artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



2015-2018
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA

3. **ASPECTOS GEOLOGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DT/G357/2015**, de fecha 03-tres de Diciembre de 2015-dos mil quince; el cual otorga el presente dictamen Factible en virtud a la revisión del plano proporcionado por el propio promovente y el antecedente con Nº de Oficio: DT/G354/2015; con base en lo anterior, siguen vigentes las observaciones y lineamientos técnicos:

Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo y con base en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Área solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Con base a lo anteriormente citado, le informo los requisitos que esta Área solicita:

- Estudio de Pavimentos Flexibles y Mecánica de Suelos debiendo contener la siguiente información:
 - ✓ Croquis de localización del Fraccionamiento.
 - ✓ Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
 - ✓ Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
 - ✓ Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - ✓ En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1277/SEDUE/2016
Expediente Nº F-125/2015
Asunto: Plano de Rasantes

- ✓ Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
- ✓ Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
- ✓ Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
- ✓ Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
- ✓ Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
- ✓ Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- ✓ El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario o constructor de la vivienda o fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.

Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de cortes, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.

En caso de requerir realizar cortes en el terreno que dejen taludes permanentes, estos deberán estar debidamente protegidos mediante método de contención que garantice su estabilidad, para aquellos que cuenten con alturas mayores a 3.00 m de altura deberán contar con su análisis geotécnico correspondiente que determine sus condiciones de estabilidad y de este modo se realicen las obras de mitigación de riesgo necesarias.

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 Nº 0079/15-DIEC-SEDUE, de fecha 15-quince de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que se tiene a la vista y obra dentro del expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.04.1.-573(13), con fecha del 10-diez de Junio del 2013-dos mil trece, emitido por la

8/11



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1277/SEDUE/2016
Expediente N° F-125/2015
Asunto: Plano de Rasantes

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), donde se le notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es de 21.55000 hectáreas.

Considerando que el área total del predio en cuestión es de **111,457.376 metros cuadrados**, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de **ÁREA VIAL** a desarrollar es de **27,679.785 metros cuadrados** y que las condiciones actuales son de un predio con una superficie accidentada, presenta una cubierta vegetal del tipo matorral mediano en transición con el matorral submontado, el sitio presenta poco impacto, en el que se aprecia un gran número de especies vegetales, siendo las más predominantes coma, cenizo, anacahuita, chaparro prieto, tenaza, palmas yucas de dimensiones mayores a 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente en el predio no se llevan a cabo actividades de excavación y/o 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 arboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte SOLAMENTE para el AREA VIAL del proyecto con una superficie de 27,679.785 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 conservar los árboles mayores de 2-dos pulgadas de diámetro, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio y que no interfieren con las vialidades, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Deberá TRANSPLANTAR las Palmas Yucas que se encuentran en el predio y que interfieren en 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 árboles 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, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
4. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa de cuarenta y ocho anacahuítas y cenizos que interfieren con el proyecto de construcción, la cantidad de 480-cuatrocientos ochenta árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberá 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. Por lo que el solicitante presenta escrito en fecha 16-dieciseis de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, en la cual quedó amparada la copia de la factura N° 252 por parte de Viveros La Purísima, S.P.R. de R.L., para la entrega de 480-cuatrocientos ochenta árboles ENCINO de 2" pulgadas de diámetro de tronco.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1277/SEDUE/2016
Expediente N° F-125/2015
Asunto: Plano de Rasantes

5. 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.
6. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
7. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
12. 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.
13. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
14. 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.
15. 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.
16. 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 el 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, 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 adquirientes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1277/SEDUE/2016
Expediente N° F-125/2015
Asunto: Plano de Rasantes

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: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Petrita Rodríguez Carrizales siendo las 4:00 horas del día 22 del mes de Abril del año 2016

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA Arq. Yolanda Hernández Reyes FIRMA Petrita R.
NOMBRE Arq. Yolanda Hernández Reyes NOMBRE Petrita R.

