



INSTRUCTIVO

**AL C. ING. JOSÉ GONZÁLEZ MONTEMAYOR
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
TÉCNICA Y URBANISMO, S.A. de C.V.**

Calle Mariano Escobedo Sur N° 730-C,
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 21-veintiun días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-035/2016**, formado con motivo de la solicitud en fecha 03-tres de Junio de 2016-dos mil dieciséis y al escrito de fecha 20-veinte de Julio del mismo año, presentados por el C. Ing. José González Montemayor, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 18,103-dieciocho mil ciento tres, de fecha 28-veintiocho de Febrero de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular N° 96-noventa y seis, en el Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León; el cual contiene Poder para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **TECNICA Y URBANISMO, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita las autorizaciones del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas el multifamiliar se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, el cual se denominará **OASIS**; relativo a la superficie solicitada de **34,501.557 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-015**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 122,956-ciento veintidós mil novecientos cincuenta y seis, de fecha 30-treinta de Junio de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 7724, Volumen: 291, Libro: 309, Sección: Propiedad Monterrey, de fecha 03-tres de Septiembre de 2015-dos mil quince; predio colindante entre las calles Arboledas, Optometristas, 29 de Noviembre y Psicologistas; al sur del fraccionamiento Periodistas de México, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-005/2016**, bajo el oficio N° 1537/SEDUE/2016, de fecha 16-dieciséis de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, dictaminó precedente la Factibilidad de urbanización, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el cual se denominará **OASIS**; relativo a la superficie solicitada de 34,501.557 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 89-000-015. Posteriormente, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-008/2016**, bajo el oficio N° 1783/SEDUE/2016, de fecha 03-tres de Junio de 2016-dos mil dieciséis, fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, el cual se denominará **OASIS**; relativo a la superficie solicitada de 34,501.557 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 89-000-015.

§.



- II. Que en las autorizaciones señaladas en el párrafo anterior se indicó, que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**); se propone en zonas donde el uso habitacional convive con otros usos de comercio y servicios, admite una mezcla más intensa que el Mixto Ligero. Ahora bien, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, los usos habitacionales 1.1.1 Unifamiliar y 1.1.2 Multifamiliar se estiman permitidos.

En cuanto a densidad se refiere, se señala para esta zona, una densidad alta tipo **D-10**, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea.

- III. Que el promovente presenta autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio Nº **1486/SPMARN-IA/15**, de fecha 30-treinta de Septiembre de 2015-dos mil quince; consistente en la construcción de un desarrollo habitacional tipo condominio, en un predio con superficie total de 34,501.557 metros cuadrados.

- IV. 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 la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el 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:

De fecha 09-nueve de Abril de 2015-dos mil quince, copia del resolutivo bajo oficio Nº 139.003.03.0312/15, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales; mediante el cual se informa lo siguiente:

"Acuse de recibo de escrito y anexo integrado.....en el que nos informa bajo protesta de decir verdad la situación de un predio que entre otras cosas indica cuenta con una superficie urbanizable de 34,501.557 m2 de la cual de manera parcial en una superficie de 420.61 m2 se encuentran dominado por arbolado nativo y nos solicita lineamientos ambientales..."

Al respecto le comunico que es de señalarse que ni la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), ni la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) o cualquier otro ordenamiento legal que aplica el sector ambiental, facultan a esta Dependencia del Ejecutivo Federal para emitir dictámenes sobre la clasificación de terrenos forestales o preferentemente forestales.....

- *En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5º inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental la promovente no requiere presentar la solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo ni la Manifestación de Impacto Ambiental.*

Por último, se le señala que las acciones a emprender por la promovente, se encuentran bajo la estricta responsabilidad de la misma..."

- De fecha 25-veinticinco de Agosto de 2015-dos mil quince, copia del resolutivo bajo oficio Nº 139.003.03.0768/15, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, en relación al escrito y anexos ingresados el 17-diecisiete de Agosto de 2015-dos mil quince, en el que hace referencia al número de expediente 16.139.24S.711.5.108/2015 y al oficio número 139.003.03.712/15, emitido por la mencionada

8.4



Delegación Federal, referente a los lineamientos ambientales para un predio con una superficie de 34,501.557 metros cuadrados; mediante el cual se informa lo siguiente: ".....

Y bajo protesta de decir verdad manifiesta:

- ✓ *Que considera que su predio no aplica dentro de los supuestos del artículo 7 de la **Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS)**, artículos 28 fracción VII **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)** y 5º inciso O) fracción I de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.*

Por lo anterior y con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el 16 fracción III de la Ley Federal de Procedimiento administrativo (LFPA), acuso de recibido a su escrito señalando que según con lo antes indicado por la promovente, se le notifica que las acciones a emprender por la misma, se encuentran bajo su estricta responsabilidad.

Reiterándole que esta Delegación Federal no se pronuncia en relación a la tenencia de la tierra.

Es importante señalar que el presente no exime a la promovente del cumplimiento de otras obligaciones que corresponda aplicar a ésta u otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia. ..."

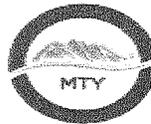
○ De fecha 23-veintitres de Junio de 2016-dos mil-dos mil dieciséis, oficio número 2290/16-DIEC-SEDUE emitido por ésta Secretaría, en respuesta a la solicitud respecto a los **Lineamientos Ecológicos** para el Proyecto de Rasantes, le informo lo siguiente:

"Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.003.03.012/15, con fecha del 09-nueve de Abril del 2015-dos mil quince y resolutivo bajo el oficio con número 139.003.03.768/15, con fecha del 25-veinticinco de Agosto del 2015-dos mil quince, emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales y notificado ante la SEDUE, donde informa que el promovente determinará si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), artículo 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), artículo 5 inciso O) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como escrito presentado por el promovente ante esta Dirección de Ecología, referente a que "las características del predio no se ubica en los supuestos normativos antes indicados", manifestación expresa la cual queda bajo su estricta responsabilidad, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada y la PROFEPA.

*Considerando que el área total del proyecto de **AREA VIAL** en cuestión es de **8,467.374 metros cuadrados** y que las condiciones actuales son de un predio con una topografía irregular....actualmente no existe actividad.*

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

8.



Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL con una superficie de 8,467.374 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:

1. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de oficio DIEC-5574/2015 en fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, para este proyecto con una superficie de **34,501.557 metros cuadrados**, así también copia de factura número A7496, expedida por Viveros y Pastos Allende, S. de R.L. de C.V. por la cantidad de **609-seiscientos nueve** árboles Nativos de 2-dos pulgadas de diámetro de tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
2. La superficie de este proyecto es de **8,467.374 metros cuadrados** y debería reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de **132-ciento treinta y dos** árboles nativos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
3. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por **26,034.183 metros cuadrados**, para futuras Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.
4. 14....".

Por lo que el promovente adjuntó copia de la factura con número de referencia A7496, expedida por Viveros y Pastos Allende, S. de R.L. de C.V., de fecha 28-veintiocho de Agosto de 2015-dos mil quince, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 5574/15-DIEC-SEDUE, que fuera descrito en el punto que antecede.

V. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha 25 de Enero de 2016, elaborado por Estudios e Ingenierías para la Urbanización y Construcción, signado por el Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, con Cédula Profesional N° 6412819, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 25 de Enero de 2016.
- Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha Abril 2015, siendo el responsable técnico de la elaboración del Estudio el Dr. José Manuel Mata Balderas, prestador de Servicios en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental, Matricula N° SDS/PSA/IAR/012/2010.
- Estudio de Impacto Vial elaborado por la Empresa Impacto Vial soluciones a la Medida, de fecha Enero 2016, firmado por el Ing. Pablo Ernesto Aneyba López, con Cédula Profesional N° 2014298, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 27 de Enero de 2016.

VI. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 13-trece de Junio de 2016-dos mil dieciséis, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto a Preliminares: El terreno se encuentra desmontado en su totalidad, se realizaron trazo, excavación y nivelación de las vialidades Dentistas, Pedicuristas y Ortopedistas. Terracería: Se están realizando cortes y nivelación de terreno para la habilitación de las vialidades Dentistas, Pedicuristas y Ortopedistas. Drenaje Sanitario: No se han iniciado los trabajos correspondientes. Drenaje Pluvial: No existe. Agua Potable: No se han iniciado los trabajos correspondientes. Gas Natural: No se han iniciado los trabajos correspondientes. Pavimentación: No se han iniciado los trabajos correspondientes. Banquetas y Guarniciones: No existe ningún tipo de avance. Electrificación: No existe ningún tipo de avance. Alumbrado público: No existe. Jardinería y Arborización: No existe. Nomenclatura y Señalamiento: No existe ningún tipo de avance. Equipamiento: No existe. Uso de Suelo de las Áreas Colindantes: Al Norte, Sur, Oriente y Poniente con usos habitacionales. Ocupación de los Lotes



(Construcciones Existentes): No existe ningún tipo de construcción. Colindancias del Predio: El predio se encuentra ubicado dentro del Ex ejido San Bernabé. Infraestructura: No se han iniciado la construcción e instalación de los servicios dentro del terreno, sin embargo al rededor del predio si se cuenta con servicios de agua, luz, gas, drenaje sanitario y pluvial, alumbrado público y telefonía. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Las calles que circundan al predio tienen una sección vial de 12.00 m. Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay. Vegetación: No existe. Derechos de paso C. F. E., A y D, Gas, Pluvial y C. N. A.: No existen.

VII. Escritos libres presentados por el promovente, vinculados al expediente:

- De fecha 28-veintiocho de Junio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *"Por medio de este conducto y como requisito para el trámite de Proyecto Urbanístico ante la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología de Monterrey es necesario aclarar que en nombre y representación de **Técnica y Urbanismo S.A. de C.V.**, los lotes del fraccionamiento **Oasis** (expediente catastral **89-000-015**) de tipo de vivienda multifamiliar triplex serán sometidos a **Régimen en Condominio Vertical** durante la gestoría del Proyecto de Ventas..."*
- De fecha 06-seis de Julio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *"Por medio de la presente, **Técnica y Urbanismo S.A. de C.V.** solicita a Desarrollo Urbano de Monterrey la modificación a la lotificación en el proyecto Oasis (**EXPEDIENTE CATASTRAL 89-000-015**) quedando como definitivos para Vivienda Unifamiliar (**4 LOTES**) y Vivienda Multifamiliar Triplex Vertical (**100 LOTES**).*

Cabe Señalar que en de las autorizaciones de Factibilidad y Lineamientos Generales dentro de la matriz de compatibilidades del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se permite el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar..."

- De fecha 20-veinte de Julio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *"Por medio de la presente, **Técnica y Urbanismo S.A. de C.V.** solicita a Desarrollo Urbano de Monterrey la modificación a la lotificación en el proyecto Oasis (**EXPEDIENTE CATASTRAL 89-000-015**) quedando como definitivos para Vivienda Unifamiliar (**4 LOTES**) y Vivienda Multifamiliar Triplex Vertical (**100 LOTES**), estos (**100 LOTES TRIPLEX UNICAMENTE**) quedarán sujetos a régimen en condominio vertical.*

Cabe Señalar que en de las autorizaciones de Factibilidad y Lineamientos Generales dentro de la matriz de compatibilidades del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se permite el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar..."

VIII. Que mediante el presente trámite se está solicitando las autorizaciones del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata (Tipo triplex vertical), que en la Etapa de Ventas el multifamiliar se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, el cual se denominará **OASIS; relativo a la superficie solicitada de **34,501.557 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-015**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:**

Área Total:	34,501.557	metros cuadrados
Área Vial:	8,467.374	metros cuadrados
Área Urbanizable:	26,034.183	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,688.031	metros cuadrados
Área Vendible Total:	19,346.152	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	18,913.376	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	432.776	metros cuadrados
N° Lotes Habitacional Multifamiliar:	100	
N° Lotes Habitacional Unifamiliar:	004	

8.4-



Nº Lotes Totales:	104
Nº de Viviendas Multifamiliar:	300
Nº Viviendas Unifamiliar:	004
Nº Viviendas Totales:	304

IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial **Nº 3010000039665**, de fecha 12-doce de Julio de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$8,764.80 (OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 80/100 M.N.)**; siendo la cantidad de \$8,582.20 (OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 20/100 M.N.); por concepto de pago del Proyecto Urbanístico, 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 V inciso b) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; más la cantidad de \$182.60 (CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS 60/100 M.N.); por el concepto de pago por el plano de Rasantes, 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; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, relativos a los trámites de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento denominado **OASIS**.

X. Que en el presente caso, los planos de los Proyectos Urbanístico y Rasantes presentados se ajustan y cumplen 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; es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico y 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 L, LV y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracciones I inciso a) y II incisos a) y d), 142 fracciones I al IV, 158 fracciones IV, VI al VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 187 párrafos primero y segundo, fracciones I al VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al V y VII al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracciones IV y V, 243 fracciones III y IV, 245, 249 fracciones I al VIII, 251, 255, 271 fracciones III incisos a), b) y c) y IV, 272 fracciones I y II, 276 fracción I primer y segundo párrafo y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 4 Fracción XLV, 140, 141 fracción I, 142, 145 fracciones I al XIII y 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 86, 89, 91, 94 y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95, 98 fracción IV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey;

A C U E R D A

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Urbanístico y plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, (Tipo



triplex vertical), que en la Etapa de Ventas el multifamiliar se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, el cual se denominará **OASIS**; relativo a la superficie solicitada de **34,501.557 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-015**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	34,501.557	metros cuadrados
Área Vial:	8,467.374	metros cuadrados
Área Urbanizable:	26,034.183	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,688.031	metros cuadrados
Área Vendible Total:	19,346.152	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	18,913.376	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	432.776	metros cuadrados
N° Lotes Habitacional Multifamiliar:	100	
N° Lotes Habitacional Unifamiliar:	004	
N° Lotes Totales:	104	
N° de Viviendas Multifamiliar:	300	
N° Viviendas Unifamiliar:	004	
N° Viviendas Totales:	304	

Predio colindante entre las calles Arboledas, Optometristas, 29 de Noviembre y Psicólogos; al sur del fraccionamiento Periodistas de México, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en la Ciudad de Monterrey, N. L.

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

TERCERO: Además El desarrollador, (en este caso la persona moral denominada TECNICA Y URBANISMO, S.A. de C.V.); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legal deberá cumplir con lo siguiente:

2015-2018
SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

1. ZONIFICACIÓN: Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**); se propone en zonas donde el uso habitacional convive con otros usos de comercio y servicios, admite una mezcla más intensa que el Mixto Ligero. Ahora bien, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, los usos habitacionales 1.1.1 Unifamiliar y 1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote) se estiman permitidos. Por lo que el presente proyecto cumple con los usos permitidos.

Cabe señalar que el proyecto presentado cumple con lo dispuesto por el artículo 204 fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece las dimensiones para los lotes para vivienda multifamiliar triplex, que es de 180.00 metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50 metros, ya que presenta lotes con superficie de 186.150 metros cuadrados y frente de 10.95 metros.

2. DENSIDAD: De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se señala para esta zona, una densidad alta tipo **D-10**, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 3.4501557 hectáreas, lo que permite un máximo de 362.266 viviendas, el proyecto presenta 304 viviendas, lo que representa 88.111 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

3. ÁREAS PÚBLICAS: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I, 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines,

8.4-



parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *“No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley”.*

En el presente caso requiere un área municipal de 6,688.00 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (304 viviendas; siendo un área municipal requerida de 6 688.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 19,346.152 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 3,288.846 metros cuadrados), **y cede una superficie total 6,688.031 metros cuadrados**. Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

4. **VIALIDAD MAESTRA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 204 Fracción VIII y 205 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio **Nº DPTDU/V/309/2016**, de fecha 17-diecisiete de Junio de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Proyecto Urbanístico:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial.

Proyecto de Rasantes:

- Una vez revisado el proyecto, se observa que ya cumple con lo indicado en la etapa de Lineamientos Generales y que dice lo siguiente:
“la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercarse con tramos de calle 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento”.

5. **DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPTDU/H 103/2016**, de fecha 20-veinte



de Junio de 2016-dos mil dieciséis, el cual informa que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel que fueron presentados ante esta Secretaría, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, otorgando una resolución Factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

Debido a las características físicas existentes dentro del predio y considerando la facultad del Municipio para regular, controlar y promover las construcciones y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales según el artículo 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente presentó el resultado del análisis Hidrológico e Hidráulico mediante la elaboración de un Estudio de Aguas Superficiales, siendo entregado por el promovente para la autorización del proyecto urbanístico, realizado por **Ingenierías para Urbanización**, y firmado por el **Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez**, con No. de cedula profesional: **6412819**, en el cual se observa lo siguiente:

- **Objetivo específico.** Garantizar el normal desenvolvimiento de la vida diaria, permitiendo un apropiado tráfico de personas y vehículos durante la ocurrencia de lluvias, mediante la eficiente y adecuada captación, conducción y desalojo de las aguas pluviales a los cauces naturales y/o infraestructura pluvial existente.
- La situación actual de la zona donde se localiza el predio es la siguiente; 1) por el predio en estudio no transita ni colinda con algún cauce; 2) al Norte, en la calle 29 de noviembre, se detectó un sistema pluvial, subterráneo consistente en imbornales con un colector de concreto de 24 pulgadas. Escurre de Poniente a Oriente hasta la calle Anestésistas y posteriormente hacia el Norte, hasta descargar en el río pesquería; 3) el río Pesquería se localiza a 500 metros al Norte del predio; 4) actualmente, se encuentra en condiciones naturales.
- Con base en la información recabada en campo y la información topográfica proporcionada por el promovente, se determinaron las áreas de aportación del predio, considerando el proyecto a construir.
- Una vez delimitadas las áreas de aportación se procede a determinar las características geomorfológicas de las mismas. Se definen los parámetros fisiográficos tales como pendiente, área, longitud del cauce principal, tiempo de concentración, entre otros.
- Dadas las características particulares del predio en estudio y de las áreas de aportación pluvial, se determina la relación lluvia escurrimiento utilizando el método racional, este modelo toma en cuenta las principales características geomorfológicas, el tipo y uso de suelo en la cuenca y la intensidad de la lluvia. Siendo este modelo más recomendado para el diseño de drenajes pluviales urbanos.
- Una vez analizadas las características topográficas de la zona de estudio, considerando el proyecto con la construcción propuesta; se determinan los caudales esperados para las áreas de aportación.
- Se revisa la capacidad de las calles para conducir el agua esperada para cada una de las áreas de aportación en su punto de análisis.
- Como parte integral del presente estudio hidrológico, se llevó a cabo el análisis de lluvias y la construcción de las curvas de altura de precipitación- duración- periodo de retorno (Hp-D-Tr) y las curvas Intensidad- duración- periodo de retorno de lluvias (I-D-Tr) a partir de datos pluviométricos o lluvias máximas acumuladas en 24 horas.
- Con base en la información recabada en campo y la información topográfica proporcionada por el cliente, se determinaron las áreas de aportación, considerando el proyecto a construir se delimitaron 5 áreas.
- Se revisó la capacidad hidráulica de las calles en los puntos de análisis. Para el caso de las áreas de aportación 1 y 5, en su punto de análisis la calle no tiene capacidad hidráulica para conducir el caudal esperado, sin embargo, en estos puntos ya se cuenta con imbornales que permiten el ingreso del agua al colector existente. Así mismo, se recomienda que la plataforma de las casas sobre la calle Optometristas se levante mínimo 6 centímetros con respecto al nivel de la banquetta.



- Se revisa la capacidad de los imbornales, posteriormente la capacidad de conducción de los tubos y por último la capacidad de calles en algunos de los puntos críticos.
- De acuerdo a la revisión realizada a la tubería, en los tramos 4 y 5, los caudales esperados se tendrán con conducir una parte por el sistema pluvial y la otra por la calle, por lo que se resta al caudal esperado la capacidad del tubo.
- Se observó, en algunos de los imbornales, azolves, los cuales son producto del material existente en la zona dado que actualmente se localiza muchas áreas descubiertas (sin urbanización). Este material se encuentra en una condición suelta, por lo que, al presentarse una tormenta no ordinaria, podrá ser arrastrado sin mayor dificultad, por tanto, el sistema pluvial no se verá afectado en su capacidad de conducción.
- Tomando como base las recomendaciones establecidas en el presente estudio y condicionado el proyecto al cumplimiento de todas y cada una de las medidas de prevención de riesgo y de seguridad, derivadas del presente análisis técnico, se concluye que no existe mayor riesgo hidrológico para un evento igual o menos asociado a un periodo de retorno de 20 años.

Se deberá respetar lo establecido en el Oficio de Factibilidad emitido por Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.

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.

Además, deberá de cumplir con las siguientes Obligaciones:

- a) 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.**
- b) 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.**
- c) Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos: garantizando la calidad de las obras por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.**
- d) No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales 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.**
- e) 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.**
- f) De acuerdo a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, señala que el desarrollador, deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales. Toda nueva construcción, fraccionamiento, deberá contribuir económicamente, en las obras de manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.**
- g) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su**



defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.

- h) 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.**

6. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante el oficio Nº **DPTDU/G103/2016**, de fecha 07-siete de Junio de 2016-dos mil dieciséis, el cual otorga Factible el Proyectos Urbanístico, en virtud a la revisión de los planos y de los antecedentes Nº de Oficio: 1537/SEDUE/2016, 1783/SEDUE/2016 y DT/G037/2016; con base en lo anterior, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los Oficios Nº DT/G037/2016.
- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- Para la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información:
 - Croquis de localización del Fraccionamiento.
 - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
 - Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
 - Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
 - Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
 - Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
 - Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
 - Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
 - Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
 - Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario 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.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.



7. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante el oficio N° DPTDU/G107/2016, de fecha 13-trece de Junio de 2016-dos mil dieciséis, el cual otorga Factible el Proyecto de Rasantes, en virtud a la revisión del plano; con base en lo anterior, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los Oficios N° DT/G103/2016.
- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- Para la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información:
 - Croquis de localización del Fraccionamiento.
 - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
 - Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
 - Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo.
 - (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales,
 - pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
 - Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
 - Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
 - Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
 - Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
 - Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
 - Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario 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.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

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



postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

9. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo al oficio Nº 2289/16-DIEC-SEDUE, de fecha 23-veintitres de Junio de 2016-dos mil dieciséis y recibido en esta Dirección en fecha 20-veinte de Julio del mismo año; la Dirección de Ecología de esta Secretaría emite los Lineamientos Ambientales y emite que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Se hace del conocimiento del interesado que deberá atender lo señalado por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal del Estado de Nuevo León, emitidas en los resolutivos con números de oficio 139.003.03.0312/15, con fecha del 09-nueve de Abril del 2015-dos mil quince y 139.003.03.768/15, con fecha del 25-veinticinco de Agosto del 2015-dos mil quince.
2. Importante señalar que el punto anterior no exime al promovente del cumplimiento de otras obligaciones que corresponda aplicar a esta u otras Autoridades Federales, Estatales o Municipales en el ámbito de su competencia.
3. Se cumplió con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes, plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente.
4. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
5. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
6. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *“fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley”.*
7. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
8. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.



2015-2016
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

C

r

10. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo al oficio Nº 2290/16-DIEC-SEDUE, de fecha 23-veintitres de Junio de 2016-dos mil dieciséis y recibido en esta Dirección en fecha 07-siete de Julio del mismo año, la Dirección de Ecología, emite los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes señalando siguiente:

Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.003.03.012/15, con fecha del 09-nueve de Abril del 2015-dos mil quince y resolutivo bajo el oficio con número 139.003.03.768/15,

8.9



con fecha del 25-veinticinco de Agosto del 2015-dos mil quince, emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales y notificado ante la SEDUE, donde informa que el promovente determinará si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), artículo 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), artículo 5 inciso O) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como escrito presentado por el promovente ante esta Dirección de Ecología, referente a que "las características del predio no se ubica en los supuestos normativos antes indicados", manifestación expresa la cual queda bajo su estricta responsabilidad, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada y la PROFEPA.

Considerando que el área total del proyecto de **AREA VIAL** en cuestión es de **8,467.374 metros cuadrados** y que las condiciones actuales son de un predio con una topografía irregular....actualmente no existe actividad.

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 Desmante 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 Desmante solamente para el ÁREA VIAL con una superficie de 8,467.374 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:

1. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de oficio DIEC-5574/2015 en fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, para este proyecto con una superficie de **34,501.557 metros cuadrados**, así también copia de factura número A7496, expedida por Viveros y Pastos Allende, S. de R.L. de C.V. por la cantidad de **609-seiscientos nueve** árboles Nativos de 2-dos pulgadas de diámetro de tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
2. La superficie de este proyecto es de 8,467.374 metros cuadrados y debería reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de **132-ciento treinta y dos árboles nativos de 2-dos pulgadas** por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
3. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por **26,034.183 metros cuadrados**, para futuras Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.
4. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
5. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
6. 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.
7. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
8. 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 uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
9. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.



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

11. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracción III, VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

12. URBANIZACIÓN: En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204 fracciones I al X y 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

13. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

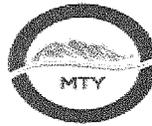
2015- En la etapa de **PROYECTO EJECUTIVO** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

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.

b) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

14. AFECTACION Y DERECHOS DE PASO: Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).

15. CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las



superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

16. SEÑALAMIENTO VIAL: En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L.

17. CONTROL DE EROSION: En su momento, al 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. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

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: De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: *"I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones".* Fracción III: *"En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior*

8.4



respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley".

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

SÉPTIMO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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.

DÉCIMO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

UNDÉCIMO: De acuerdo a los Artículos 245, 260 y 361 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.

DUODÉCIMO: Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



N° de Oficio: 2119/SEDUE/2016
Expediente N° F-035/2016
Asunto: Proyecto Urbanístico y
Plano de Rasantes

DECIMOTERCERO: Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOCUARTO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de incurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I incisos a) y b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c), de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOQUINTO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría de conformidad con lo dispuesto por el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. 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

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

jprg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. César Narváez siendo las 15:55 horas del día 25 del mes de julio del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR	LA	PERSONA	CON	QUIEN	SE	ENTIENDE	LA	DILIGENCIA
FIRMA <u>[Firma]</u>		FIRMA <u>[Firma]</u>						
NOMBRE <u>Arq. Jessica Edz.</u>		NOMBRE <u>CÉSAR H. NARVÁEZ D.</u>						