



CIUDAD DE
MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1854/SEDUE/2016
Expediente N° F-010/2016
Asunto: Plano de Rasantes

INSTRUCTIVO

A LA C. ARQ. MIRNA PEÑA GARZA
APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCION FIDUCIARIA DENOMINADA
BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO
BAMAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5
Calle Hidalgo No. 526 Nte. Colonia Zona Centro,
San Pedro Garza García, 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 10-diez días del mes de Junio del 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-010/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de Enero de 2016-dos mil dieciséis, por la C. Arq. Mirna Peña Garza, quien acredita su personalidad mediante Carta Poder de fecha 27-veintisiete de octubre de 2008-dos mil ocho, ratificada en la misma fecha, ante el Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular N° 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 13,169-trece mil ciento sesenta y nueve, de fecha 27-veintisiete de octubre del 2008-dos mil ocho, que le otorgó a su favor la Institución Fiduciaria denominada **BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA, FIDEICOMISO N° 111360-5.**; mediante el cual solicita la autorización del **Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SANTA ISABEL 3° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **63,395.299 metros cuadrados**, la cual se resulta de la suma de 02-dos predios, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono 185 B-1 con superficie de 596,780.154 metros cuadrados, (de la cual para este sector se tomará la superficie de 42,011.911 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-185**; 2.- Polígono 137-B1 con superficie 21,383.388 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-324**; los cuales se acreditan mediante Escritura Publica N° 7,609-siete mil seiscientos nueve, de fecha 27-veintisiete de octubre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular N° 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en el Estado de Nuevo León; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 11,446, Volumen 270, Libro: 458, Sección Propiedad, de fecha 22-veintidós de diciembre del 2008-dos mil ocho; Así mismo presenta Rectificación de Medidas, contenida en el Acta Fuera de Protocolo N° 69,236, de fecha 17-dieciséis de marzo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 1,725, Volumen 103, Libro 35, Sección Auxiliar Monterrey, de fecha 14-catorce de abril del 2010-dos mil diez, predios colindante al noreste del fraccionamiento Antigua Hacienda Santa Anita, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco; 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 resolución contenida en el oficio No. 1651/2009/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de junio del 2009-dos mil nueve emitido dentro del expediente administrativo N° **FYL-021/2009**, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de urbanización inmediata, relativo a una superficie de 66,421.75 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-229. Posteriormente, mediante resolución

1/11



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1854/SEDUE/2016
Expediente N° F-010/2016
Asunto: Plano de Rasantes

contenida en el oficio No. 1646/2009/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de junio del 2009-dos mil nueve con expediente administrativo N° FYL-022/2009, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de urbanización inmediata, únicamente para la superficie del predio que se encuentra fuera de los límites Área Natural Protegida Sierra de la Silla, relativo a una superficie de 630,000.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-185. Además esta misma Secretaría, mediante resolución contenida en el oficio No. 1652/2009/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de junio del 2009-dos mil nueve emitido dentro del expediente administrativo N° FYL-023/2009, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de urbanización inmediata, relativo a una superficie de 100,000.00 metros cuadrados identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-324.

- II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio No. 2936/SEDUE/2010, de fecha 02-dos de noviembre del 2010-dos mil diez, emitida dentro del expediente administrativo N° PU-022/2010, aprobó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; denominado SANTA ISABEL, relativo a una superficie neta a desarrollar de 254,801.25 metros cuadrados, correspondiente a una superficie de mayor extensión de 796,016.68 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 03-tres predios, los cuales se indican a continuación 1.- Lote N° , con superficie de 99,773.53 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-324; 2.- Lote N° 2 con superficie de 66,243.15 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-229; 3.- Lote N° 3 con superficie de 630,000.00 metros cuadrados bajo el número de expediente catastral 52-007-185, del cual para esta superficie se tomará la superficie de 88,784.57 metros cuadrados, quedando una superficie fuera de aprobación de 541,215.43 metros cuadrados, el cual resultó con el siguiente cuadro de áreas:

Área Total del Polígono:	254,801.25	metros cuadrados
Área Verde Reservada:	13,295.93	metros cuadrados
Área Reservada Fuera de Aprobación:	1,078.25	metros cuadrados
Área Cedida a Agua y Drenaje (tanque):	1,600.00	metros cuadrados
Área Neta:	238,827.07	metros cuadrados
Área Vial:	68,921.35	metros cuadrados
Área Urbanizable:	169,905.72	metros cuadrados
Área Municipal:	40,034.75	metros cuadrados
Área Vendible:	118,042.06	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	8,254.64	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,755.69	metros cuadrados
Área de Tanques:	1,818.58	metros cuadrados
Total de Lotes:	292	

- III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio N° 2947/SEDUE/2012, de fecha 16-dieciseis de octubre del 2012-dos mil doce, emitida dentro del expediente administrativo N° MU-134/2012, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en un ajuste en el trazo de algunas áreas viales, la incorporación del área de Servicios (recreativa y deportiva), la integración de servidumbres de paso para drenaje pluvial, para servicios de agua potable y drenaje sanitario; y por consiguiente se ajustó el cuadro general de áreas, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de uso Complementario de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado Santa Isabel 2° Sector, relativo a una superficie solicitada de 181,922.305 metros cuadrados; correspondiente a la superficie de mayor extensión de 796,016.68 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Polígono 229-C, a desarrollar:	20,447.609	metros cuadrados
Área Polígono 229-D, a desarrollar:	8.721	metros cuadrados
Área Polígono 229-E, a desarrollar:	6,284.628	metros cuadrados



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1854/SEDUE/2016
Expediente Nº F-010/2016
Asunto: Plano de Rasantes

Área Polígono 137-B, a desarrollar:	85,228.370	metros cuadrados
Área Polígono 185-C, a desarrollar:	32.555	metros cuadrados
Área Polígono 185-D, a desarrollar:	69,920.422	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	181,922.305	metros cuadrados
Área Vial:	53,061.693	metros cuadrados
Área Urbanizable:	128,860.612	metros cuadrados
Área de tanque SADM:	2,113.315	metros cuadrados
Área de Carcomo SADM:	1,600.00	metros cuadrados
Derecho de Paso SADM:	6,608.763	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	1,755.692	metros cuadrados
Área Municipal en proyecto:	25,178.910	metros cuadrados
Área Vendible Total:	91,603.932	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye áreas de servidumbre de paso pluvial):	91,007.771	metros cuadrados
Área Recreativa y Deportiva 3:	596.161	metros cuadrados
Nº Lotes Habitacionales:	211	
Nº Lotes Recreativos y Deportivos:	001	
Nº Total de Lotes:	212	

Resolutivo en cuyo Acuerdo Tercero, se señaló lo siguiente: " 1. **ZONIFICACIÓN:** El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado de conformidad a la aprobación de factibilidad de urbanización y lineamientos generales de diseño urbano, aplicados de acuerdo al entonces Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2002-2020, aplicable en ese momento; se le indicó que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual predomina el uso habitacional unifamiliar; además en la presente modificación y de acuerdo a escrito presentado por **BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO Nº 111360-5;** se está proponiendo un lote recreativo y deportivo, para el cual de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020, aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Ordinaria el día 11 de febrero del 2011, publicado en el Periódico Oficial Nº 40, de 30 de marzo del 2011; señala lo siguiente en el: "punto 2.4. Zonificación Secundaria: Habitacional Unifamiliar (HU). En esta zona los usos del suelo predominantes son el habitacional unifamiliar, en la autorización de los fraccionamientos se señalarán las áreas para equipamientos públicos y privados que se requieran de acuerdo a la superficie a fraccionar y con los usos establecidos en comercial vecinal. Además serán permitidos los llamados clubes deportivos con membrecía para los residentes de la zona...Comercial Vecinal (CV). En esta zona predominan los usos y destinos del suelo comerciales y de servicios complementarios del uso habitacional, estas zonas se denominan también centros vecinales y su localización se definirá en los proyectos de los nuevos fraccionamientos." Por lo que el presente proyecto cumple con el uso destinado..."

- IV. Esta misma autoridad mediante resolución contenida en el oficio Nº 598/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2013-dos mil trece, emitida dentro del expediente administrativo Nº F-049/2013, aprobó el Proyecto de Rasantes, relativo a una superficie solicitada de 181,922.305 metros cuadrados, para el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 2º SECTOR, cuyo proyecto tiene una Superficie Vial de 53,061.693 metros cuadrados. Contando con autorización respecto al Cambio de Uso del Suelo en terrenos forestales, para el proyecto denominado "Fraccionamiento Habitacional Santa Isabel", emitido por la Delegación Federal del estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), con fecha del 14-catorce de abril del 2010-dos mil diez, mediante oficio Nº 139.04.1.-0498 (10), para una superficie total de 22.056901 Hectáreas. Dentro del mismo resolutivo, se otorgaron lineamientos de Desmonte solamente para el área vial del proyecto con una superficie de 53,061.693 metros cuadrados; Compensando al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 830-ochocientos treinta árboles nativos de 2"-dos pulgadas de diámetro de tronco, los cuales quedaron a



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1854/SEDUE/2016
Expediente N° F-010/2016
Asunto: Plano de Rasantes

disposición del Vivero Municipal; quedando amparada dicha compensación con factura bajo folio fiscal N° 233, por parte de Productora de Especies Nativas, S.A. de C.V., factura recibida en fecha 28-veintiocho de Junio del 2013-dos mil trece, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría.

- V. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio N° 2059/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 16-dieciseis de Octubre de 2015-dos mil quince, emitida dentro del expediente administrativo N° F-085/2015, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en un ajuste en el área vial en la parte superior de la Avenida Santa Isabel reduciendo el camellón central, así como se rediseña el área vial del sector, por lo que con este ajuste se disminuye el área vial y se incrementa el área vendible, para el desarrollo del fraccionamiento tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará SANTA ISABEL 3° SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 63,395.299 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área Total a Desarrollar 3er. Sector:	63,395.299	metros cuadrados
Área Vial:	10,436.468	metros cuadrados
Área Urbanizable:	52,958.831	metros cuadrados
Servidumbre de Paso:	659.324	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y SADM:	3,798.959	metros cuadrados
Área de Tanques SADM:	2,427.660	metros cuadrados
Área Municipal:	3,411.002	metros cuadrados
Área Vendible:	42,661.886	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	42,661.886	metros cuadrados
N° de lotes Habitacionales Unifamiliares:	51	
N° Total de Lotes:	51	



- VI. Que en fecha 08-ocho de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; donde se observó el avance de obra para el Proyecto de Rasantes donde se tiene lo siguiente: Preliminares: en cuanto al desmonte, el trazo y los cortes ya se realizaron en la calle De la Capilla hasta el tanque de almacenamiento, para tener una pendiente de proyecto entre el 15% y 20%, en la calle De la Asunción se realizó el desmonte y el trazo manteniendo la pendiente natural del terreno, por la Calzada Santa Isabel solo se realizó el desmonte, en la calle De la Capilla hacia el norponiente de la Calzada Santa Isabel se realizó el desmonte, el trazo y actualmente se están llevando a cabo los cortes para dar la pendiente entre el 5% y 15% según proyecto, por esta misma calle hacia el sureste entre la Calzada Santa Isabel y la calle De la Capilla se realizó el trazo y el desmonte en una sección de 3.00 m. de ancho de la sección vial. Terracería: No se han iniciado los movimientos de tierra para las etapas de terracerías en ninguna de las vialidades. Drenaje Sanitario: por la Avenida Santa Isabel se está iniciando la excavación hacia el nor-oriente para la instalación del poliducto de la red principal y posteriormente la excavación para las acometidas, así como la construcción de los pozos de visita. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos. Agua Potable: no se ha iniciado la excavación para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas para los lotes, así como la construcción de los registros de las válvulas de control. Gas Natural: No se han iniciado los trabajos. Pavimentación: No se ha aplicado la carpeta asfáltica. Banquetas y Guarniciones: no se ha iniciado la construcción de las guarniciones ya que aún no se inician las terracerías. Electrificación: no se ha instalado la tubería para el cableado a los transformadores, ni la construcción de las bases y los registros para estos. Alumbrado Público: no se ha instalado la tubería para el cableado de las luminarias ni la instalación de estas, así como de los registros con sus tapas ya que no se ha hecho la construcción de las guarniciones. Jardinería y Arborización: No se ha iniciado el sembrado de los árboles y la instalación del pasto. Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado. Equipamiento: No se han iniciado la instalación del mobiliario urbano. Uso de Suelo del Área colindante: al norte, al sur y al oriente con terrenos sin uso actual y al poniente con uso habitacional. Ocupación de los Lotes (construcciones Existentes): aún no hay construcción en los lotes. Colindancias del Predio: al norte, al sur y al oriente con terrenos baldíos y al poniente con el segundo sector del mismo Fraccionamiento. Infraestructura: se está iniciando la excavación para el servicio del

drenaje sanitario, la construcción e instalación de los servicios de luz, agua, gas, drenaje pluvial, alumbrado público, electrificación, cable y telefonía, aun no se inician. Sección de Vialidades colindantes al Predio: al sur con la Avenida Santa Isabel con una sección vial de 12.00 m en ambos cuerpo. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: se observan dos escurrimientos al nor-este del predio, uno en dirección hacia la Avenida Santa Isabel y el otro hacia la calle De la Capilla. Vegetación: Encinos, pinos, palo blanco, hierba del potro, anacahuitas, chapotes, plantas arbustivas y rastreras. Derechos de Paso C.F.E., A.yD., pluvial, Gas natural, C.N.A.: los que se indican e el plano para pluviales y SADAM.

- VII. De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, con oficio N° 1169/16-DIEC-SEDUE, de fecha 11-once de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo oficio número 139.04.1.-0498 (10), con fecha del 14-catorce de Abril de 2010-dos mil diez, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es de 22.066901 hectáreas; emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total del predio en cuestión es de 63,395.299 metros cuadrados, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de ÁREA VIAL a desarrollar es de 10,436.468 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio de topografía irregular, de parcialmente impactado, donde la vegetación que se observa es de matorral mediano denso con una variedad de especies como chaparro prieto, uña de gato, chapotes, anacahuitas, huizaches, mezquites, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de árboles de dimensiones mayores como palo blanco, anacuas, encinos, actualmente no existe actividad de construcción.

Se otorgan lineamientos de Desmote solamente para el Área Vial del proyecto con una superficie de 10,436.468 metros cuadrados. Ahora bien, el desarrollo que nos ocupa cuenta con antecedente de aprobación por la Dirección de Ecología con número de oficio **DIEC-1065/2013** en fecha 18-dieciocho de Junio de 2013-dos mil trece, para este proyecto con una superficie vial de 53,061.693 metros cuadrados, en el cual presentó copia de factura número 233, expedida por Productora de Especies Nativas, S.A. de C.V., por la cantidad de 830-ochocientos treinta árboles Nativos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, a fin de acreditar haber cumplido con la reposición de arbolado. Debido a modificación del proyecto en el 2° Sector se autorizó una superficie vial de 31,724.719 metros cuadrados y en este proyecto con una superficie vial de 10,436.468 metros cuadrados, deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 161-ciento sesenta y un árboles nativos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie de los anteriores permisos y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por 10,900.506 metros cuadrados, para futuras Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.

- VIII. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Plano de Rasantes para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SANTA ISABEL 3° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **63,395.299 metros cuadrados**, cuyo proyecto contiene una superficie vial de 10,436.468 metros cuadrados.
- IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000038934**, de fecha 09-nueve de Junio de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, 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, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios del estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- X. Que en el presente caso, el plano de Modificación al proyecto urbanístico aprobado cumplió a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y



CIUDAD DE
MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1854/SEDUE/2016
Expediente N° F-010/2016
Asunto: Plano de Rasantes

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.

- XI. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un Fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8 y 9 inciso B) fracción I y II, 12 fracciones I, XXI y XXX, 13, 124 fracciones IV, V, VII, VIII, IX, X, XI y XII, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I, II, III, V, VI, VII, X, 218 fracción IV, 227, 241 fracción IV y demás relativos aplicables a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; lo firma y acuerda el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SANTA ISABEL 3° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **63,395.299 metros cuadrados**, la cual se resulta de la suma de 02-dos predios, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono 185 B-1 con superficie de 596,780.154 metros cuadrados, (de la cual para este sector se tomará la superficie de 42,011.911 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-185**; 2.- Polígono 137-B1 con superficie 21,383.388 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-324**; cuyo proyecto tiene una superficie vial de 10,436.468 metros cuadrados; predios colindante al noreste del fraccionamiento Antigua Hacienda Santa Anita, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

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 desarrollador, (en este caso LA INSTITUCION FIDUCIARIA DENOMINADA BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BAMAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5, en lo que les corresponda); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; deberán cumplir con lo siguiente:

- 1.- **ASPECTOS VIALES:** De conformidad con el oficio N° **DT/V/087/2016**, de fecha 18-dieciocho de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, la entonces denominada Dirección Técnica, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, informando lo siguiente:

- Una vez revisado el proyecto, se observa que ya cumple con lo indicado en etapas anteriores y que dice lo siguiente:

"Las vialidades que se pretendan construir en el futuro desarrollo no deberán rebasar en ninguno de sus tramos el quince por ciento de pendiente. En casos especiales se autorizaran hasta con el veinte por ciento de pendiente máxima, en tramos no mayores de cuarenta metros de longitud y con recubrimiento

antiderrapante, debiendo de intercalar tramos con pendientes no mayores del quince por ciento cuando menos de sesenta metros de largo."

- Deberá habilitar con un acabado antiderrapante, las superficies de rodamiento de todas las vialidades del futuro desarrollo.

2.- ASPECTOS HIDROLÓGICOS: El solicitante presentó el análisis para la solución pluvial del predio, el cual fue dictaminado por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio N° DT/H 047/2016, con fecha del 26-veintiseis de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, en el cual se informa que con base en la revisión del plano correspondiente al Proyecto Rasantes con fecha de Enero del año 2016, así como en el Acuerdo correspondiente al Proyecto Urbanístico (MU-134/2012), se tiene lo siguiente:

- a) Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de la 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, 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 228, fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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 al proyecto.
- e) Deberá contemplar el manejo integral de agua 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 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- f) 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.
- g) Se prohíbe hacer nivelaciones o 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 personales 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 o en su defecto llegar a ocasionar su clausura temporal.
- i) De acuerdo al artículo 151, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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 de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1854/SEDUE/2016
Expediente Nº F-010/2016
Asunto: Plano de Rasantes

pluviales y de drenaje contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.

3.- **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De conformidad con el oficio Nº DT/G 047/2016, de fecha 29-veintinueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, la entonces denominada Dirección Técnica, de esta Secretaría considera el presente Dictamen Geológico Factible con base en el plano presentado, Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los antecedentes con Número de Oficio 598/2013/DIFR/SEDUE, 2947/SEDUE/2012 y DT/G237/2015 donde se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Al momento en que se realicen las excavaciones para la construcción de las cimentaciones, se deberá limpiar y retirar del fondo de las excavaciones todo el material suelto producto del corte y/o materia orgánica.
- No se deberá dejar expuesta a largo plazo la roca con el fin de evitar la pérdida de humedad y adecuado método de remediación y/o estabilización.
- En la etapa de trabajos de cimentación y construcción, deberán aplicarse todas las medidas preventivas para evitar que en eventos de lluvia fuerte se produzcan acarrees importantes de suelo hacia las partes bajas del predio que pudieran afectar vialidades e infraestructuras vecinas, por lo que deberá contemplarse el empleo de bordos y canaletas para conducir el agua pluvial correctamente hacia áreas destinadas para tal fin.
- El Fraccionamiento deberá contar con supervisión de Asesor estructural y geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación y las medidas estructurales sean llevadas a cabo.
- Deberán respetarse las especificaciones técnicas de capacidad de carga admisible del terreno, obtenidas en el estudio de mecánica de suelos.
- La construcción de las áreas verdes deberán contemplar las especificaciones técnicas para evitar afectaciones por la infiltración potencial del agua de lluvia y riego.
- Deberán conducir de manera adecuada las aguas superficiales, como de jardines y lluvias a registros pluviales, para evitar filtraciones y saturación del subsuelo en asentamientos futuros.
- Si llegasen a quedar expuestos por un tiempo prolongado los cortes mayores a 3.00 m. sobre el área de la ladera se deberán realizar estudios de análisis de estabilidad de taludes, esto para garantizar la estabilidad y seguridad de las viviendas así como de las personas.

4.- **PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Las calles públicas se deberán habilitar hasta contar con la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** (incluidas guarniciones y banquetas), con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, considerando un rango de vida mínima de 7-siete años y un bajo costo de mantenimiento en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 151, fracción III, inciso g, y fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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 1169/16-DIEC-SEDUE, de fecha 11-once de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que, se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo oficio número 139.04.1.-0498 (10), con fecha del 14-catorce de Abril de 2010-dos mil diez, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es de 22.066901 hectáreas; emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total del predio en cuestión es de 63,395.299 metros cuadrados, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de ÁREA VIAL a desarrollar es de 10,436.468 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio de topografía irregular, de parcialmente impactado, donde la vegetación que se observa es de matorral mediano denso con una variedad de especies como chaparro prieto, uña de gato, chapotes, anacahuítas, huizaches, mezquites, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de árboles de dimensiones mayores como palo blanco, anacuas, encinos, actualmente no existe actividad de construcción.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercebe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmontes y/o Tala o trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la 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 10,436.468 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. Se cuenta con antecedente de aprobación por la Dirección de Ecología, con número de oficio DIEC-1065/2013 en fecha 18-dieciocho de Junio de 2013-dos mil trece, para este proyecto con una superficie de 53,061.693 metros cuadrados, así también copia de factura número 233, expedida por Productora de Especies Nativas, S.A. de C.V. por la cantidad de 830-ochocientos treinta árboles Nativos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
4. Debido a modificación del proyecto en el 2º Sector se autorizó una superficie de 31,724.719 metros cuadrados y en este proyecto con una superficie de 10,436.468 metros cuadrados, deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 163-ciento sesenta y tres árboles nativos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada.
5. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie de los anteriores permisos y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por 10,900.506 metros cuadrados, para futuras Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.
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.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1854/SEDUE/2016
Expediente N° F-010/2016
Asunto: Plano de Rasantes

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 tiene por objeto que 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.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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.



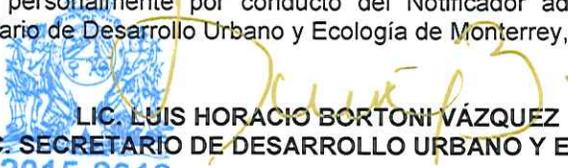
GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1854/SEDUE/2016
Expediente N° F-010/2016
Asunto: Plano de Rasantes

NOVENO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; 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.

DÉCIMO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracciones III, así como de incumplir con todo aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

UNDÉCIMO: 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
2015-2018
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


VCG/jprg/SCS/bash

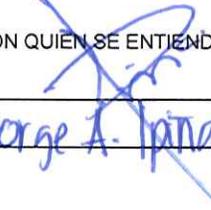
Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Jorge Ipiña siendo las 12:35 horas del día 16 del mes de junio del año 2016-dos mil dieciséis.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA 

NOMBRE Arq. Jessica Rdz.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA 

NOMBRE Jorge A. Ipiña Sifuentes

