



## INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. ING. FELIX LEONEL PICO AGUIRRE Y LIC. ANA ELIDA CANALES FERNANDEZ**

Miguel Ángel Bounarotti N° 2461, Col. Contry La Silla

Guadalupe, N.L.

Presentes.-

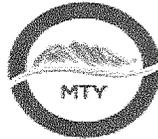
**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:**

---En la ciudad de Monterrey, N. L., a los 14-catorce días del mes de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis.-----

**VISTO:** El Expediente administrativo número **F-108/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de Septiembre de 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 14-catorce de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, presentados por sus propios derechos por los C.C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre y Lic. Ana Elida Canales Fernández, mediante el cual solicitan la autorización del **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **THESSALIA**; relativo a la superficie solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**, el cual acreditan mediante Escritura Publica N° 13,738-trece mil setecientos treinta y ocho, de fecha 12-doce de Enero del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público Titular N° 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5405, Volumen: 267, Libro: 217 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2007-dos mil siete; Así mismo Presenta Rectificación de Medidas, contenida en el Acta Fuera de Protocolo N° 78,361/2014-setenta y ocho mil trescientos sesenta y uno, diagonal dos mil catorce, de fecha 04-cuatro de Diciembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Notario Público Titular Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 7264, volumen: 111, libro: 146 sección: Auxiliares, Monterrey, de fecha 11-once de Diciembre del 2014-dos mil catorce; con jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; predio colindante a la calle Lomas de los Pinos, y al sur del Panteón Jardines del Descanso, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

## CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el expediente administrativo N° **F-008/2015**, bajo el oficio N° 1253/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2015-dos mil quince, dictaminó procedente la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **TESSÁLIA**, relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de 11,335.16 metros cuadrados, del predio identificado bajo el número de expediente catastral 51-006-684. Posteriormente, esta Secretaría, mediante resolución contenida en el expediente administrativo N° **F-041/2015**, bajo el oficio N° 1803/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 20-veinte de Agosto del 2015-dos mil quince, indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **TESSÁLIA**; relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de 11,335.16 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-006-684.
- II. Que mediante resolución contenida en el expediente administrativo N° **F-101/2015**, bajo el Oficio N° 1755/SEDUE/2016, de fecha 01-primer día del mes de Junio del 2016-dos mil dieciséis, aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **THESSALIA**; relativo a la superficie a desarrollar de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:



<b>Área Total:</b>	<b>11,335.16</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	4,091.252	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,243.908	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios:	173.578	metros cuadrados
Área Municipal:	1,034.861	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	6,035.469	metros cuadrados
Área Vendible Total:	6,035.469	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	36	
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>36</b>	

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

- o De fecha 09-nueve de abril del 2015-dos mil quince, copia del resolutivo bajo oficio Nº 139.003.03.0315/15, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, que fuera emitido en respuesta a solicitud de lineamientos ambientales para un predio con una superficie de 11,335.16 metros cuadrados, ubicado en la Calle Loma de Los Pinos Nº 5599 en la Colonia La Estanzuela, del municipio de Monterrey, N.L.; y a manifestación bajo protesta de decir verdad, del promovente de que el predio exclusivamente es zacate búffel, para lo cual solicitará el permiso para el retiro del mismo en el municipio correspondiente, en el cual le informan los siguiente:

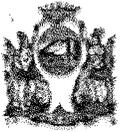
**"En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5º inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental los promoventes no requieren presentar el Estudio Técnico Justificativo ni la Manifestación de Impacto Ambiental".**

*"De manera independiente a lo anterior, esta Secretaría podrá realizar las visitas de inspección que considere necesarias para verificar el cumplimiento de la normatividad y la veracidad de la información presentada."*

- o Escrito de que fuera dirigido a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, presentado ante esa dependencia en fecha 11-once de Septiembre del 2015-dos mil quince, en relación al referido oficio Nº 139.003.03.0315/15, emitido en fecha del 09-nueve de abril del 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: "...Con respecto al oficio No. 139.003.03.0315/15 de fecha 9 de abril del 2015 con referencia a nuestra solicitud de información de la aplicación de leyes federales en materia ambiental para el desarrollo del fraccionamiento de urbanización inmediata habitacional unifamiliar de nuestra propiedad denominado Tessalia a ubicarse en el lote identificado con el expediente catastral 51-006-684 ubicado al suroeste de la calle Loma de los Pinos en la Col. Antigua Estanzuela del Municipio de Monterrey, N.L.

*Por medio de la presente manifestamos bajo protesta de decir verdad que dicho predio no se encuentra en los supuestos 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 Medio Ambiente (LGEEPA) 5to inciso fracción I de su reglamento en materia de evaluación de impacto ambiental por lo que no requerimos presentar estudio Técnico Justificativo ni manifestación..."*

- o De fecha 02-dos de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría y recibido en esta Dirección en Fecha 26-veintiséis de Julio del presente año, oficio número 1166/16-DIEC-



SEDUE en respuesta a la solicitud del promovente de **Lineamientos Ecológicos** de fecha 14 de septiembre del 2015-dos mil quince , le informó lo siguiente:

*“Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.003.03.315/15, emitido 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, el 09 de Abril del 2015, y notificado ante la SEDUE, donde informa que el promovente determinara 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, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5º 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 a desarrollar en el predio en cuestión es de 11,335.16 metros cuadrados y que las condiciones actuales, son de un predio con una topografía irregular de pendiente plana, .....actualmente no existe actividad de construcción.***

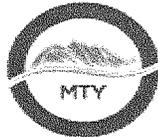
*Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, **apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Transplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaria de Desarrollo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

*Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para una superficie de 4,091.252 metros cuadrados, 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. **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 el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ò su derribo.**
2. **Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 64-sesenta y cuatro árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.**
3. **Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios**
4. 14....”.

- Por lo que el promovente adjuntó copia de la factura número 637, de fecha 24-veinticuatro de Agosto del 2016-dos mil dieciséis expedida por Mario Hernández García, por la cantidad de 64-sesenta y cuatro árboles Encinos de 2” de tallo a 1.20 metros de altura, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 2270/SEDUE/2016, mediante el cual se le informó la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo lo indicado en el oficio 1166/16-DIEC-SEDUE.

Ahora bien, y en relación a los antecedentes citados, de conformidad con el oficio Nº 139.003.03.0315/15, emitido por la Autoridad competente en este caso, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, en respuesta a petición del promovente sobre los lineamientos ambientales para el predio objeto de la solicitud de Proyecto de

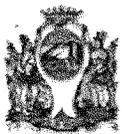


Rasantes que nos ocupa, en el mismo se le hizo del conocimiento por parte de dicha dependencia que **queda bajo la estricta responsabilidad de la propietaria del predio, determinar** si el mismo se encuentra en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5° inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y en consecuencia determinar si requiere o no presentar ante la referida Autoridad Federal, una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (Guía Sector Cambio Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para remover la vegetación nativa existente, por tanto en el caso de serle aplicable, a responsabilidad del promovente el obtener la autorización del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales de la Autoridad Federal competente.

Así mismo y respecto al citado escrito presentado ante la citada dependencia federal en fecha 11-once de Septiembre del 2015-dos mil quince, que contiene la manifestación expresa del promovente, bajo protesta de decir verdad y bajo su más estricta responsabilidad, del expediente catastral 51-006-684 con el que se identifica la superficie 11,335.16 m2 del polígono en solicitud de autorización del Plano de Rasantes del Fraccionamiento **THESSALIA**, se desglosa por medio de la escritura pública no. 13,738 del expediente catastral 51-006-684 con superficie de 11,413.03 metros cuadrados, presentando una rectificación de medidas realizada por el propietario, de la cual resulta un polígono con una superficie total de 11,335.16 metros cuadrados, ubicado en Avenida Lomas de los Pinos del Poblado la Estanzuela, en el Municipio de Monterrey, N.L.; de que no se encuentra en los supuestos que señala el oficio N° 139.003.03.0315/15, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, y en el cual manifiesta **que no requiere presentar ante la Autoridad Federal competente, la Manifestación de Impacto Ambiental ni el Estudio Técnico Justificativo**, por las manifestaciones vertidas en el referido escrito.

El referido oficio y escrito fueron presentados por el promovente, con la finalidad de cumplir con el requisito indicado por el 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; y como señaló la citada Autoridad Federal es el promovente quien tiene la responsabilidad de determinar si conforme a la Ley de su materia, requiere o no presentar ante la misma, una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (Guía Sector Cambio Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para remover la vegetación nativa existente, para la obtención de la autorización del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales; a lo que el promovente manifiesta expresamente y bajo protesta de decir verdad y su más estricta responsabilidad, que no se encuentra en tales supuestos, por lo que según manifiesta el promovente no requiere presentar ante la Autoridad Federal competente, la Manifestación de Impacto Ambiental ni el Estudio Técnico Justificativo; por lo que ésta Secretaría emite los lineamientos ecológicos para el Plano de Rasantes, mismos que se señalan en el Acuerdo Tercero numeral 6. ASPECTOS ECOLÓGICOS, de la presente resolución, en la inteligencia de que dado que dichas actividades son objeto de inspección y vigilancia tanto de la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT, como de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), **se hace del conocimiento del promovente, que la presente no le exime del cumplimiento de obligaciones que le corresponda aplicar a las diversas autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.**

- IV. Que en fecha 18-dieciocho de Septiembre de 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó en cuanto a al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones aún no se han iniciado para las vialidades, el predio se encuentra parcialmente desmontado y en el hay varios montículos de tierra y grava, se observa una ligera pendiente descendente hacia el norte, el predio se encuentra delimitado por una barda de block. Terracerías: no se han iniciado los trabajos. Drenaje Sanitario: No se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas y la construcción de los pozos de visita. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos. Agua Potable: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes. Gas



Natural: No se ha realizado la canalización de la tubería para la red principal y la instalación de las acometidas. Pavimentación: no se han iniciado los trabajos. Banquetas y guarniciones: No se han iniciado los trabajos. Electrificación: No se han iniciado los trabajos de instalación de poliductos y construcción de los registros. Alumbrado Público: no se han iniciado los trabajos de construcción de las bases y registros así como la instalación de poliductos. Jardinería y Arborización: No se ha iniciado los trabajos. Nomenclatura y señalamiento: no se ha instalado. Equipamiento: aún no se han iniciado los trabajos de instalaciones. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte habitacional, al sur con vialidad, al oriente con un parque funerario y al poniente con bodegas. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No hay inicio de construcción, existen dos viviendas. Colindancias del predio: Al norte el fraccionamiento La Escondida, al sur con la calle Loma de los Pinos, al oriente con el Panteón Jardín del Descanso y al poniente con bodegas. Infraestructura: no se ha iniciado las instalaciones de los diversos, frente al predio por la calle Loma de los Pinos hay línea de C.F.E., agua potable, drenaje sanitario, telefonía aérea y alumbrado público. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Calle Loma de los Pinos con una sección de 11.50 m. Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay. Vegetación: Nogales, arbustos, pasto y maleza. Derechos de Paso C.F.E., A y D, Gas, Pluvial, C.N.A.: No se observan.

- V. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, emitió el oficio número 790/SEDUE/2016, en fecha 16- dieciséis de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, notificado el día 25-veinticinco del mismo mes y año, por medio del cual previno a los C.C. Ing. Félix Leones Pico Aguirre y Lic. Ana Elida Canales Fernández; en relación al desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominados TESSALIA, respecto a la solicitud de autorización del Plano de Rasantes, para que dentro de un término de **20-veinte días** hábiles contados a partir de la notificación del referido oficio, **allegara** a esta Autoridad la siguiente documentación indispensable para estar en condiciones de resolver lo conducente, como enseguida se transcribe: “....

**A. Documentos Faltantes:**

- 1) *A fin de dar seguimiento a su solicitud de Proyecto de Rasantes, deberá presentar la autorización de Proyecto Urbanístico, que se tramita en el diverso expediente administrativo No. F-000101/2015, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.*
- 2) *Completar datos dentro de Solicitud Oficial, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 146 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.*

**B. Plano del Proyecto de Rasantes presentado por el propio promovente:**

- 1) *Verificar y corregir observaciones en el plano de revisión, (ya revisado y corregido el plano anexar 3-tres copias simples y proyecto digital, así como incluir el plano de revisión notificado). ... “*

- VI. Que en fecha 15-quince de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, los C.C. Ing. Félix Leonel Pico Aguirre y Lic. Ana Elida Canales Fernández, presentaron escrito en respuesta a la prevención notificada en fecha 25-veinticinco de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, con oficio número 790/SEDUE/2016, del día 16-dieciséis del mismo mes y año, respecto al presente trámite como enseguida se transcribe: “... REFERENTE AL PROYECTO DE RASANTES CON EL NUMERO DE OFICIO 790/SEDUE/2016 Y EXPEDIENTE NUMERO F-108/2015, PRESENTADA POR EL ING FELIX LEONEL PICO AGUIRRE Y LA LIC ANA ELIDA CANALES FERNANDEZ REFERENTE AL DESARROLLO DE UN FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE URBANIZACION INMEDIATA, DENOMINADO **THESSALIA**

PARA EFECTOS DE DAR CUMPLIMIENTO Y CONTESTACION AL OFICIO ANTES MENCIONADO ANEXAMOS LA SIGUIENTE DOCUMENTACION E INFORMACION ADJUNTADA AL PRESENTE ESCRITO:

A.1 – SOLICITUD OFICIAL

B.1 – 3 PLANOS DEL PROYECTO DE RASANTES Y ARCHIVO DIGITAL, ASI COMO EL PLANO ANTERIOR REVISADO CON SUS CORRECCIONES Y/O OBSERVACIONES.



*AGRADESCO DE ANTEMANO SUS ATENCIONES Y EL APOYO QUE PUEDAN BRINDAR A LA PRESENTE Y SE TENGA POR CUMPLIDO EN FORMA. QUEDO DE USTEDES PARA CUALQUIER ACLARACION AL RESPECTO. ..."*

- VII. Que en el presente caso se esta solicitando la aprobación del Plano de Rasantes para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado THESSALIA, relativo a la superficie solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**, cuyo proyecto contiene una superficie vial de 4,091.252 metros cuadrados.
- VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **300100000040892**, de fecha 14-catorce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$182.60 (CIENTO OCHENTA Y DOS 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.
- IX. Que en el presente caso, el plano de proyecto urbanístico aprobado cumplió a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluye superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y ultimo párrafo, 11, 121 fracción I, 142 fracciones I al IV, 158 Fracción IV, VI al VIII, 159 Fracciones I al XII, 160, 197 fracción I, 198, 199 fracción VIII, 204 fracción VIII, 205 fracciones I y VII, 242 fracción V, 243 fracción IV, 251, 271 fracción IV, 272 fracción II, 276 fracción I, segundo párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los Artículos 1, 2, 3 fracción II, 4 Fracción XLV, 139, 140, 141 fracción I, 142, 146 Fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

**ACUERDA**

**PRIMERO:** Se aprueba el **Plano de Rasantes**, cuyo proyecto contiene una superficie vial de **4,091.252 metros cuadrados**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **THESSALIA**, relativo a la superficie solicitada de **11,335.16 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-006-684**; predio colindante a la calle Lomas de Pinos, y al sur del Panteón Jardines del Descanso, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco en el Municipio de Monterrey, N. L.

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

**TERCERO:** Además el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

**1. VIALIDAD MAESTRA:** De conformidad con el oficio Nº **DPTDU/V/319/2016**, de fecha 22-veintidos de Junio del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, al respecto informa lo siguiente:

8.4



1. El proyecto presentado cuenta con pendientes menores al 15.00%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de la Fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, 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 hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento..."*

**2. ASPECTOS HIDROLOGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DT/H 342/2015**, de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, el cual informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto de Rasantes presentado por el propio promovente, se otorga el Visto Bueno condicionado a los siguientes lineamientos:

- A) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales que no hayan sido efectuadas.
- B) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V. a través del Ing. Roberto Bañuelos Rueda (Cedula No. 1828954) con fecha de Enero de 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- C) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios y 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. Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio No. SADM-ING-0886-15 (Junio 2015):

*"En función de los gastos, se revisaron las secciones críticas dentro de las vialidades, determinándose la capacidad de conducción de la lámina de agua, en base al gasto acumulado y considerando una altura de guarnición de 0.15 mts. Arroja que la sección cumplirá con la altura permitida, no representado ningún problema o riesgo desde el punto de vista hidráulico, ya que este se evacua en forma inmediata, esto es considerando la pendiente de rasantes existente."*

- D) 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.
- E) Además, se deberán de dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
- F) Si en el proceso de construcción de las vialidades con sus diferentes etapas como son terracerías, colocación de sub-base, base o carpeta, se presentaran lluvias ordinarias o fuera de temporada, se recomienda la colocación de una barrera en el sitio de unión con la urbanización existente para evitar que el material de triturados o terracerías se integre a pavimento existente, estas barreras podrán ser por medio de contenedores temporales o con la construcción de una guarnición provisional que se demolerá al momento de habilitarse el proyecto total o parcial para venta.
- G) Durante la etapa de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  1. Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  2. No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.



3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

- H) Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- I) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III de La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- J) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los 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.
- K) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.

**3. ASPECTOS GEOLOGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio Nº DT/G360/2015, de fecha 03-tres de Diciembre-dos mil quince; el cual otorga el presente dictamen Factible en virtud a la revisión del plano proporcionado por el propio promovente y el antecedente con Nº de Oficio: DT/G359/2015; con base en lo anterior, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

1. Continúan vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el Oficio No. DT/G359/2015.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
  5. 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.

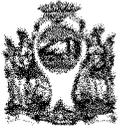
**4. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Las calles públicas se deberán habilitar hasta contar con la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** (incluidas guarniciones y banquetas), realizando el diseño de pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracciones VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**6. ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el Nº **1166/16-DIEC-SEDUE**, de fecha 02-dos de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría y recibido en esta Dirección en Fecha 26-veintiséis de Julio del presente año; se informa que se tiene a la vista y obra dentro del expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.003.03.315/15, con fecha del 09-nueve de Abril del 2015-dos mil quince, emitido 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 determinara si el predio sujeto a 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 antes 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 a desarrollar en el predio en cuestión es de 11,335.16 metros cuadrados, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de **ÁREA VIAL** a desarrollar es de **4,091.252 metros cuadrados** y que las condiciones actuales son de un predio con una topografía irregular de pendiente plana, delimitado con barda de concreto por toda la periferia y como acceso principal cuenta con puerta de metal, presentando severo impacto por lo que se compone de pasto como vegetación de disturbio, además de 1-una jacaranda y 12-doce leucaneas con dimensiones mayores a 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.

**Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmontes y/o Tala o**



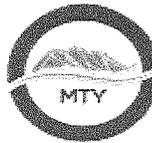
**Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:**

**Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 4,091.252 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 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 el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.**
2. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de **64-sesenta y cuatro árboles nativos** de la siguiente especie: **Encino**. Deberá ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a **1.20-un metro veinte centímetros** de altura, de **3-tres** metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.
3. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios
4. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando 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 aplicara 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 la 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 seis a las veintidós 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 competentes.

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

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



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

Nº de Oficio: 2847/SEDUE/2016  
Expediente Nº F-108/2015  
Asunto: Plano de Rasantes

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

**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 la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

**SÉPTIMO:** 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.

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

**NOVENO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**DÉCIMO:** Notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándoles para tal efecto a los C.C. Alberto Flores Jaramillo, Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Mario Alfredo Cazares Valdez, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Yolanda Hernández Reyes y Jorge Alejandro Martínez Castillo, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. 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**

VCG/jprg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Héctor Martínez siendo las 9:00 horas del día 22 del mes de sep. del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR	LA	PERSONA	CON	QUIEN	SE	ENTIENDE	LA	DILIGENCIA
FIRMA								FIRMA
NOMBRE <u>Arq. Jessica Rodríguez</u>								NOMBRE <u>Héctor Martínez</u>

