



INSTRUCTIVO

**C. ARQ. RAFAEL CARLOS QUIROGA MADRIGAL
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
“IMPULSORA SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V.”**

Río Grijalva No. 219, Colonia Del Valle
San Pedro Garza García, N.L.
Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que enseguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-004/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de Febrero de 2017-dos mil diecisiete; presentada por el C. Arq. Rafael Carlos Quiroga Madrigal, quien acredita su personalidad mediante carta poder relativa al Poder Especial para Actos de Administración, misma que fue ratificada en fecha 26-veintiséis de Octubre de 2015-dos mil quince ante el Licenciado Adrián Cantú Garza, titular de la Notaría Pública número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en este Municipio, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 7,068-siete mil sesenta y ocho; poder que le otorgó a su favor la persona moral denominada **IMPULSORA SAN AGUSTÍN, S.A. DE C.V.**, mediante el cual solicitan la autorización del **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABÉ**; relativo a la superficie solicitada de **40,429.08 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-018**, el cual acreditan mediante Escritura Publica Nº 20,237-veinte mil doscientos treinta y siete, de fecha 05-cinco de Febrero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular Nº 124-ciento veinticuatro, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 6292, Volumen: 291, Libro: 252 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 23-veintitres de Julio del 2015-dos mil quince; Así mismo Presenta Rectificación de Medidas, contenida en el Acta Fuera de Protocolo Nº 138,840/16-ciento treinta y ocho mil ochocientos cuarenta diagonal dieciséis, de fecha 04-cuatro de Enero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Andrés Gerardo Canales González, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaria Pública Nº 122-ciento veintidós, de la cual es Titular el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 314, volumen: 115, libro: 7 Sección: Auxiliares, Monterrey, de fecha 20-veinte de Enero del 2016-dos mil dieciséis; predio colindante al Camino del Pastizal, San Bernabé Topo Chico, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad,



Delegación Norte, 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 resolutive contenido en el expediente administrativo N° **F-023/2016**, bajo el oficio N° 2086/SEDUE/2016, de fecha 04-cuatro de Julio del 2016-dos mil dieciséis, informó respecto de la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABÉ**; relativo a la superficie solicitada de 40,429.08 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 89-000-018. Posteriormente, esta Autoridad, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° **F-037/2016**, bajo el oficio N° 2317/SEDUE/2016, de fecha 28-veintiocho de Julio del 2016-dos mil dieciséis, indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **COLONIAL SAN BERNABÉ**; relativo a la superficie solicitada de 40,429.08 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 89-000-018.

II. Que mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° **F-056/2016**, bajo el N° oficio 4192/SEDUE/2017, de fecha 30-treinta días del mes de Enero del 2017-dos mil diecisiete, aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **COLONIAL SAN BERNABÉ**; relativo a la superficie a desarrollar de **40,429.08 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-018**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Polígono General:	40,429.083	metros cuadrados
Área Vial:	17,566.102	metros cuadrados
Área Urbanizable:	22,862.981	metros cuadrados
Área Derecho de paso Pluvial:	58.843	metros cuadrados
Área Habitacional:	17,946.314	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	957.753	metros cuadrados
Área Vendible Total:	18,904.067	metros cuadrados
Área Municipal:	3,900.071	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	171	
N° Lotes Comerciales y de Servicios:	002	
Número Total de Lotes:	173	

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 06-seis de Abril del 2016-dos mil dieciséis, copia del resolutivo bajo oficio Nº **139.04.1.-339(16)**, 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 41,013.624 metros cuadrados, en un predio ubicado en Camino San Bernabé S/N esquina con calle 20 de Noviembre (colindante al norte), en la Colonia San Bernabé, municipio de Monterrey (según conforme plano anexo), en el Estado de Nuevo León; 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 la promovente **no requiere presentar la Solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo 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 Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en Nuevo León (SEMARNAT), presentado ante esa dependencia en fecha 12-doce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, en relación al referido oficio Nº 139.04.1.-339(16), emitido en fecha del 06-seis de Abril del 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: *"...En relación a los lineamientos ambientales de un terreno ubicado en la Parcela 18-dieciocho, Z-1 P1/1, del Ejido San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, con una superficie de 40,429.80 m², para la obtención de las licencias del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Comercial y de Servicios, denominado Colonial San Bernabé, le comento.*

Mediante el Oficio número 139.04.1.-339(16), de fecha 6 de abril de 2016, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a fin de que se determinara si el predio en comento se ubica en los supuestos normativos del artículo 7, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, inciso O),

fracción I, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, señalo los conceptos de "Terreno Forestal", "Terreno preferentemente forestal", "Vegetación forestal", "Bosque", "Selva", y "Vegetación forestal de zonas áridas"; manifestando en ese mismo documento que, en caso de no ubicarse entre estos supuestos, no se requeriría presentar solicitud de autorización de cambio de uso de suelo ni manifestación de impacto ambiental.

Por lo anterior, hago de su conocimiento, que el inmueble que nos ocupa, no se ubica en los supuestos normativos recién mencionados, aserción de la que me hago responsable para los efectos a que haya lugar." (el subrayado es nuestro).

- o De fecha 04-cuatro de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, oficio número 1163/17-DIEC-SEDUE en relación a los **Lineamientos Ecológicos** para el Proyecto (sic) de Rasantes, en el que informa lo siguiente:

"Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.04.1.-0158(17) con fecha del 01-uno de Febrero del 2017, referente a la solicitud de lineamientos ambientales para un predio con una superficie de 41,013.624 metros cuadrados, ubicado en camino a San Bernabé, Municipio de Monterrey. Y declara: "Hago de su conocimiento que el inmueble que nos ocupa, no se ubica en los supuestos normativos artículo 7. de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), artículo 28 fracción VII de la Ley General de 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", emitido por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."

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

*Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el **ÁREA VIAL** del proyecto con una superficie de **17,566.102 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:*

1. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 01-un huizache, 03-tres leucaenas y 02-dos retamas, la cantidad de **334-**

8.

Nº de Oficio: 5232/SEDUE/2017
Expediente Nº F-004/2017
Asunto: Plano de Rasantes

***trescientos treinta 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.*

2. *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.*

3. 13..."

- o Por lo que el promovente adjuntó copia de la factura número 1263, de fecha 04-cuatro de mayo del 2017-dos mil diecisiete expedida por Vivero El Escorial, S.A. de C.V., por la cantidad de 334-trescientos treinta y cuatro árboles nativos de Encino Siempre Verde de 2", a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 4862/SEDUE/2017, mediante el cual se le informo la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo lo indicado en el oficio 1163/17-DIEC-SEDUE.

Ahora bien, y en relación a los antecedentes citados, de conformidad con el oficio N° 139.04.1-0158 (17), 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 del propietario 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 12-doce de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, que contiene la manifestación expresa del promovente, bajo protesta de decir verdad y bajo su más estricta responsabilidad, de un terreno ubicado en la Parcela 18-dieciocho, Z-1 P1/1, del Ejido San Bernabé Topo Chico, en el

Municipio de Monterrey, con una superficie 40,429.80 m², para la obtención de las licencias del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Comercial y de Servicios, denominado Colonial San Bernabé; menciona que el inmueble que nos ocupa, no se ubica dentro de los supuestos normativos mencionados en el oficio Nº 139.04.1.-339(16), 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 03-tres de Abril de 2017-dos mil diecisiete, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó en cuanto a el desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones aún no se han iniciado para las vialidades, el predio se encuentra en breña y en el hay varios montículos de tierra y grava, el predio se encuentra delimitado por una barda perimetral de block. Terracerías: No se han iniciado los trabajos. Drenaje Sanitario: No se han iniciado las



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Nº de Oficio: 5232/SEDUE/2017
Expediente Nº F-004/2017
Asunto: Plano de Rasantes

excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal, 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 han instalado. Equipamiento: Aún no se han iniciado los trabajos de instalaciones. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte y al poniente con habitacional unifamiliar, al sur con terreno sin uso y al este con vialidad. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No hay construcciones dentro del predio. Colindancias del predio: El predio colinda al norte con la Colonia "Balcones de San Bernabé", al sur con terreno natural, al este con la Av. Calzada del Pastizal, y al poniente con la Colonia "Hacienda San Bernabé". Infraestructura: No se ha iniciado los trabajos. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Av. Calzada del Pastizal con una sección de 34.00 mts. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay. Vegetación: El polígono actualmente se encuentra en breña. Derechos de Paso C.F.E., A y D, Gas, Pluvial, C.N.A.: 1 derecho de paso pluvial.

V. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Plano de Rasantes para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado COLONIAL SAN BERNABÉ, relativo a la superficie solicitada de **40,429.08 metros cuadrados**, cuyo proyecto contiene una superficie vial de 17,566.102 metros cuadrados.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3010000045067**, de fecha 18-dieciocho de mayo del 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$264.22 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO 22/100 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.

VII. Que en el presente caso, el plano de proyecto urbanístico aprobado cumplió a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluye superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.



Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 142 fracciones I al IV, 158 Fracción IV, VI al VIII, 159 Fracciones I al XII, 160, 197 fracción I, 198, 199 fracción VIII, 204 fracción VIII, 205 fracciones I y VII, 242 fracción V, 243 fracción IV, 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 LVII, 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 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.:

ACUERDA

PRIMERO: Se aprueba el **Plano de Rasantes**, cuyo proyecto contiene una superficie vial de **17,566.102 metros cuadrados**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado **COLONIAL SAN BERNABÉ**, relativo a la superficie solicitada de **40,429.083 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **89-000-018**; predio colindante al Camino del Pastizal, San Bernabé Topo Chico, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, 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 N° **DPTDU/V/178/2017**, de fecha 06-seis de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, señalando lo siguiente:

1. El proyecto presentado cuenta con pendientes menores al 15.00%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, y que dice lo siguiente: "la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento."

Por tal motivo, se otorga el visto bueno de vialidad al Proyecto (sic) de Rasantes para el Fracc. Colonial San Bernabé.

2. Así mismo, sigue vigente lo indicado en el Oficio No. DPTDU/V/163/2017 que dice lo siguiente:
“Respecto a esta calle, se observa que no están respetando ochavos en la intersección que forman la calle Beisbolistas con la calle interna del futuro desarrollo, conforme al plano dictaminado por esta Dirección mediante oficio No. DPTDU/V/594/2016, de fecha 21 de octubre del 2016, por la cual deberá indicarlos en el plano presentado.”

Cabe señalar que se realizó el ajuste del ochavo en la banqueta, pero sigue pendiente indicarlo sobre los lotes.

Referente al punto anterior, cabe señalar que en fecha 16-dieciséis de marzo del 2017-dos mil diecisiete, el promovente presentó 7 planos corregidos y un CD, atendiendo las observaciones indicadas, por lo que queda subsanado el mismo.

2. ASPECTOS HIDROLOGÍCOS: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº DPTDU/H016/17, de fecha 21-veintiuno de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, el cual informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto (sic) de Rasantes presentado por el propio promovente, se otorga una resolución Factible condicionado a los siguientes lineamientos:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, así como las correspondientes al Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.
- 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.
- 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.
- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- 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.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.
- 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 hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

3. ASPECTOS GEOLOGÍCOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio No. **DPTDU/G014/2017**, de fecha 23-veintitres de Febrero de 2017-dos mil diecisiete; el cual otorga dictamen Factible en virtud de la revisión de plano y los antecedentes con No. **4192/SEDUE/2017** y **DPTDU/G166/2016**; con base en lo anterior, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el Oficio: No. **DPTDU/G166/2016**.
- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información:
 - Croquis de localización del Fraccionamiento.
 - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
 - Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
 - Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.

- Estas características del comportamiento de la mecánica de suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
- Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
- Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
- Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
- Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
- Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

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 (sic) de Rasantes, bajo el Nº **1163/17-DIEC-SEDUE**, de fecha 04-cuatro de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; informa que se tiene a la vista y obra dentro del

expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.04.1.-0158(17), con fecha del 01-uno de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, referente a la solicitud de lineamientos ambientales para un predio con una superficie de 41,013.624 metros cuadrados, ubicado en camino a San Bernabé, Municipio de Monterrey. Y declara: "Hago de su conocimiento que el inmueble que nos ocupa, no se ubica en los supuestos normativos 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", emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **40,429.08 metros cuadrados**, para el proyecto de **ÁREA VIAL** y que las condiciones actuales son de un predio de topografía irregular de pendiente plana, donde se presenta severo impacto debido a obras de desmonte anteriores, como cubierta vegetal se compone de pasto como vegetación de disturbio y como arbolado un total de 01-un huizache de 42 cm, 03-tres leucaenas de 5cm y 02-dos retamas de 5.6 cm de diámetro, esta vegetación viéndose afectada por obras de desmonte, la zona se encuentra parcialmente urbanizada.

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

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el **ÁREA VIAL** del proyecto con una superficie de **17,566.102 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 reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 01-un huizache, 03-tres leucaenas y 02-dos retamas, la cantidad de **334-trescientos treinta 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. Por lo que el promovente mediante escrito presentado en fecha 4-cuatro de Mayo del año en curso, allegó copia de la factura número 1263 de la misma fecha, expedida por Vivero El Escorial, S.A. de C.V., por la cantidad de 334-trescientos treinta y cuatro árboles nativos de Encino Siempre Verde de 2", a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.

2. 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.
3. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando la utilización de productos químicos y/o fuego.
4. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
9. 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.
10. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
11. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
12. 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.
13. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades competentes.

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

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

SEXTO: 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.

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO

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.



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

Nº de Oficio: 5232/SEDUE/2017
Expediente Nº F-004/2017
Asunto: Plano de Rasantes

DÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, comisionándole para tal efecto a los C.C. 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, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván y Saúl Antonio Morales Juárez, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----



Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/mamg/SGS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Alberto Lopez Lotina siendo las 12:30 horas del día 02 del mes de Junio del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Signature] FIRMA [Signature]

NOMBRE Arq. Mario Alberto Martinez Galván NOMBRE Arq. Fco. ALBERTO LOPEZ L.



