



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Nº de Oficio: 7011/SEDUE/2018
Expediente Nº: F-029/2017

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo,
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

INSTRUCTIVO

AL C. ING. JUAN ROBERTO GÓMEZ ALCALÁ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. Y DE LA C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ
Calle Batallón de San Patricio Nº 109 B, Col. Valle Oriente
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:

Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de Mayo del año 2018-dos mil dieciocho.-----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-029/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidós de septiembre de 2017-dos mil diecisiete y al escrito de fecha 02-dos de mayo de 2018-dos mil dieciocho, presentados por el C. Ing. Juan Roberto Gómez Alcalá, quien acredita su personalidad mediante Poder, ratificado en fecha 13-trece de octubre de 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Nº 113/225181/17-ciento trece diagonal doscientos veinticinco mil ciento ochenta y uno diagonal diecisiete, el cual le otorgaron a su favor la persona moral denominada **IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ;** mediante el cual solicita se le informe sobre **la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la Autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **DOS ENCINOS;** relativo a la superficie solicitada de **9,345.93 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-094;** el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 26,445-veintiseis mil cuatrocientos cuarenta y cinco, de fecha 12-doce de mayo de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular Número 113-ciento trece, 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 Número 8056, Volumen: 297, Libro: 323, Sección: Propiedad, Unidad: Monterrey, de fecha 11-once de septiembre de 2017-dos mil diecisiete; así mismo, presenta Aclaración de área de un inmueble, ratificada en fecha 24 de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Joaquín Gerardo Montaña Urdiales, Notario Público Suplente, adscrito a la Notaría Pública Número 113-ciento trece, de la que es Titular el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en Acta Fuera de Protocolo Número 113/226306/17; predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;



C O N S I D E R A N D O

I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-094** con superficie solicitada de **9,345.93 metros cuadrados**, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; para la porción colindante a la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**), donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan.

En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "*Densidades y Lineamientos Urbanísticos*", establece: "*En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco*"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (**CC**) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

II. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 271 fracción I, inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- Oficio N° **SSP/129/2016** de fecha 23-veintitres de Abril de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: "*...solicita se le informe sobre la **factibilidad de dotación de servicios públicos** a cargo de esta Secretaría, ... Al respecto le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Sur Huajuco, en donde dicha delegación presta el servicio de mantenimiento de parques, jardines, vialidades, pluviales y alumbrado público y la Dirección Técnica coordina la prestación de la recolección de basura domiciliaria, por lo tanto es **FACTIBLE** prestar dichos servicios.*

Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que indica:

"La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la prestación de servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio..."

- Oficio N° **DIV/EA014/III/2018**, de fecha 05-cinco de Marzo de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

"...Al respecto le informo que una vez revisada el área que se pretende desarrollar, así como las vialidades existentes, se determina que es factible brindar el servicio de vigilancia de tránsito, en la zona.

Por ultimo con relación al servicio de seguridad, le informo que la zona le corresponde a la Dependencia de Fuerza Civil del Estado..."

- Oficio N° SSP/DAJ/AJ/2527/2017 de fecha 01-primer día del mes de Marzo de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado, mediante el cual informa lo siguiente: *"...remito oficio SSP/FC//CG/S5/3388/2018, suscrito por el LIC. JORGE FERNANDO GARZA MORALES, Comisario General de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual se adjunta oficio SSPE/FC/S3/468/2018, firmado por Inspector Jefe Raúl Saucedo Cisneros, jefe de la sección tercera de operaciones de la misma Institución, con lo cual se da respuesta a su solicitud..."*
- Oficio N° SSPE/FC/CG/S3/468/2018 de fecha 25-veinticinco de Febrero de 2018-dos mil dieciocho, emitido por el Jefe de la Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *"En base en las atribuciones conferidas en el artículo 17 fracciones VI, VII, VIII, XIX, y XXII de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, así como de los artículos 23, 35, 36, 37 y 38 del Reglamento de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, y en relación al oficio indicado en antecedentes, en cuanto a lo solicitado y que a la letra indica:*

"...Remitir la INFORMACIÓN DOCUMENTADA de la Factibilidad de Dotación y prestación de Servicios Públicos en materia de Seguridad, referente al predio denominado DOS ENCINOS, predio colindante a la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, del municipio de Monterrey, Nuevo León..."

Hago de su conocimiento, que debe de tomarse en cuenta, a las Instituciones Policiales de los Municipios, pues está dentro de su ámbito territorial ya que tienen el conocimiento y sentido de pertenencia sobre la zona o extensión geográfica que les corresponde vigilar y proteger, de acuerdo a los artículos 130, 131, 132, 134 de la Ley de Seguridad del Estado de Nuevo León, así como tomar en cuenta el considerarme incremento de desarrollos habitacionales, en el Sur del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por ende, debe de distribuirse la vigilancia coadyuvando los Municipios con esta Institución Policial, sin mencionar que atendiendo el aumento demográfico de la citada zona con las limitantes de las unidades y personal de esta Institución Policial, se realizan recorridos de prevención y vigilancia, en la zona indicada.

No omito mencionar, que la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, con motivo de diversos operativos que esta Institución Policial, realiza recorridos de prevención y vigilancia en puntos estratégicos en el Estado, en razón a las necesidades en el servicio, conforme a las atribuciones y obligaciones derivadas del numeral 6 fracción IV de la Ley de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, que a la letra reza: "Accionar bajo el principio de suficiencia, al disponer de los recursos humanos y materiales necesarios para efectuar un despliegue territorial oportuno, ante cualquier amenaza al orden y tranquilidad sociales en cualquier municipio del Estado en coordinación con las autoridades correspondientes."

III. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como Plano topográfico con pendientes; plano

referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente; firmados por el Ing. Juan Roberto Gómez Alcalá, representante legal de la persona moral denominada **IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ**; y como perito responsable, el C. Ing. Joaquín Valdéz Velázquez con Cédula Profesional N° 10358629, de la cual anexa copia simple.

IV. Que el promovente presentó las Factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.:

- Oficio N° **SADM-DG/GF-0115-17**, de fecha 04-cuatro de Abril del 2017-dos mil diecisiete, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 15 unidades, con una superficie de 9,316.56 metros cuadrados, ubicado en Antiguo camino a Villa de Santiago s/n comunidad de La Estanzuela en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima 9,316.56 metros cuadrados, y cota máxima de suministro 620.00 m.s.n.m., factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

AGUA POTABLE:

- a. Instalación de 200.00 metros de tubería en diámetros de 0.15 m (6").

DRENAJE SANITARIO:

- a. Instalación de 350.00 metros de tubería en diámetros de 0.61 m (24") con junta hermética.
- b. Instalación de 1,200.00 metros de tubería en diámetro de 0.46 m (18") con junta hermética.

DRENAJE PLUVIAL:

- a. Se deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño de plataformas para el desplante de lotes habitacionales y/o comerciales y exponerlo ante esta institución para su revisión.

REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
- b. Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.



- Oficio N° **SADM-DG/GF-0146-18**, de fecha 13-trece de Abril de 2018-dos mil dieciocho, en el que informa la actualización de factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 15 unidades, con una superficie de 9,316.56 metros cuadrados, ubicado en Antiguo camino a Villa de Santiago s/n comunidad de La Estanzuela en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima 9,316.56 metros cuadrados, y cota máxima de suministro 620.00 m.s.n.m., factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

AGUA POTABLE:

- a. Existe Infraestructura.
- b. Instalación de redes secundarias.
- c. Instalación de hidrante del tipo seco en diámetro de 0.15 m (6").

DRENAJE SANITARIO:

- a. Instalación de 350.00 metros de tubería en diámetros de 0.61 m (24") con junta hermética.
- b. Instalación de 1,200.00 metros de tubería en diámetro de 0.46 m (18") con junta hermética.

DRENAJE PLUVIAL:

- a. Se deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño de plataformas para el desplante de lotes habitacionales y/o comerciales y exponerlo ante esta institución para su revisión.

REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
 - b. Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.
- Oficio N° **SADM-ING-1646-17**, de fecha 06-seis de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, en cuanto a la Factibilidad de Drenaje Pluvial, de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número de lotes o viviendas previstas de 15 unidades, con una superficie de 9,316.56 m2., ubicado en Antiguo camino a Villa de Santiago s/n comunidad de La Estanzuela en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

DRENAJE PLUVIAL:

Fraccionamiento Dos Encinos.

Se le autoriza la factibilidad por cumplir con las normas en el desalojo de los escurrimientos pluviales, de manera superficial hasta el Arroyo La Chueca.

Ante posibles afectaciones al predio y Antiguo Camino a Santiago por el Arroyo La Chueca, la Empresa presentó un análisis hidrológico con período de retorno de 50, 100 y 500 años, concluyendo, que cuando se urbanicen los predios vecinos afectaría con inundaciones a la presente área.

V. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente mediante oficio N° **DIE-007/2018**, de fecha 09-nueve de Enero de 2018-dos mil dieciocho; dentro del cual se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado Dos Encinos, ubicado en Antiguo camino a Villa de Santiago s/n comunidad de La Estanzuela en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 9,165.39 m2, el cual se destinará para Fraccionamiento o Unidad Habitacional; en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

VI. Que el promovente presentó la Factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del sistema de Transporte Publico de Nuevo León, contenida bajo el Oficio N° **DIPV/0390/2017**, de fecha 10-diez de octubre de 2017-dos mil diecisiete, en relación a la solicitud de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el desarrollo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata denominado Dos Encinos, en el que se tienen proyectados 14 lotes de vivienda unifamiliar y 1 lote comercial, identificados con el número de expediente catastral 51-015-094, en el Municipio de Monterrey; en el que se indica los siguientes resultados:

"El terreno en análisis se encuentra en colindancia al oriente con el Fracc. La Joya, delimitado al norte y sur con propiedades privadas y al poniente con la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago.

En visita a campo se observó que actualmente el terreno en estudio se encuentra baldío con barda perimetral; de acuerdo a los planos presentados en esta Agencia, se tendrá acceso y salida mediante la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, la cual actualmente se encuentra pavimentada y con circulación vehicular. Actualmente, el servicio de transporte público se encuentra sobre la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, vialidad colindante y señalada con afectación vial en el predio en estudio, por lo cual de acuerdo a la ubicación y geometría del predio en estudio se tendría cobertura total para los futuros habitantes del proyecto en estudio.

Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y proyectada, así como la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, **se determina que es positiva la factibilidad para el acceso a los servicios de transporte público, toda vez que estén concluidas las obras de urbanización (terminación de obra y municipalización) del desarrollo habitacional denominado fraccionamiento "Dos Encinos" y estará sujeta al cumplimiento de los siguientes lineamientos:**

1. Una vez analizado y previniendo la demanda de Incorporación a la Red de Movilidad, se deberá contar con la instalación de un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), para recibir la Incorporación a la Red de Transporte Público, definido por la Agencia Estatal de Transporte, tal como se muestran en el croquis anexo; sobre Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, en el sentido sur a norte, sobre la acera oriente antes del acceso al fraccionamiento en estudio en el lote marcado como Comercial y de Servicios.
2. Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m, la parada referida en el punto anterior.
3. En los planos que se presenten en todos los trámites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe **"Vialidad con circulación de transporte público"** sobre Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago otra más que establezca **"Parada de transporte público y su equipamiento"** en el lugar destinado para este fin y descrito en el primer punto.
4. Los compradores de los lotes colindantes con la vialidad considerada para la circulación de transporte urbano deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1 y 2 para evitar inconformidades posteriores de estos por aprobación del espacio y vía pública.
5. Deberán contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule la normativa vigente, que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta la parada de dicho servicio..."

VII. Que el promovente presenta ante esta Secretaría, autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° 1952/SPMARN-IA/17, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2017-dos mil diecisiete; consistente en la construcción de un Fraccionamiento denominado DOS ENCINOS (solicitado ante la dependencia como Privada Amarita), en un área de 4,478.079 metros cuadrados, la cual contará con 15 lotes habitacionales y 01-lote comercial y de servicios con una superficie total del predio de 9,165.39 metros cuadrados.

VIII. Que en relación a lo dispuesto por el artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece como requisito para la obtención de la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; el promovente presentó ante esta Secretaría, la siguiente documentación:

- De fecha 19-diecinove de enero de 2018-dos mil dieciocho, copia del resolutivo bajo oficio N° **139.04.1-0078(18)**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en donde se Autoriza por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 5,914.00 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado DOS ENCINOS (solicitado ante la dependencia como Privada Amarita), con ubicación en el municipio de Monterrey en el estado de Nuevo León.
- Por lo que en fecha 09-nueve de febrero de 2018-dos mil dieciocho, el promovente presenta escrito emitido por la Dra. Leticia Villarreal Rivera, Representante Legal de Servicios Integrales en Desarrollo Ecológico, S.A. de C.V. Responsable de la Elaboración de los Estudios de Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular, Sector Cambio de Uso para el proyecto DOS ENCINOS, ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, manifestando lo que sigue:
"...Es de señalar que al presentar a evaluación en materia de Impacto Ambiental y solicitar el cambio de uso de suelo para el proyecto "Fraccionamiento Habitacional Privada Amarita", se señalaron ante la SEMARNAT las características del mismo, como lo son su superficie total, área neta a desarrollar, tipo de vegetación y fauna presente en el predio y su distribución, así como los impactos ambientales identificados por su ejecución, y las medidas preventivas y de mitigación a implementar para disminuir y mitigar los mismos, tal y como se indica en los resolutivos. Por lo anterior, y Bajo Protesta de Decir Verdad, hago de su conocimiento que el proyecto fue evaluado en la totalidad de su superficie (9,165.39 m2), por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal en el estado de Nuevo León, y que la autorización en materia de Impacto Ambiental y de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, otorgadas para la superficie de 5,914.89 m2 corresponde al área que ocupa la vegetación nativa dentro del polígono del proyecto, y de la cual se requiere su remoción para el desarrollo del mismo ya que en el resto de la superficie se encontraba con pastizal inducido y construcciones..."

IX. De fecha 15-quince de marzo de 2018-dos mil dieciocho, oficio número **0652/18-DIEC-SEDUE** emitido por ésta Secretaría, en respuesta a la solicitud respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, se informó lo siguiente:

*"...Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 13904.1.-0078(18), con fecha del 19-diecinove de Enero de 2018-dos mil dieciocho, referente a la solicitud de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para una superficie de 5,914 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL PRIVADA AMARITA**, ubicado en el o los municipio(s) de Monterrey; en el Estado de Nuevo León, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).*

*Así también escrito presentado por el C. Dra. Leticia Villarreal Rivera como representante legal de **SERVICIOS INTEGRALES EN DESARROLLO ECOLÓGICO, S.A. DE C.V.**, de fecha 25- veinticinco de Enero del 2018-dos mil dieciocho, con la finalidad de hacer la aclaración a esa H. Autoridad que el desarrollo que pretendemos hacer es por un total de **9,165.39 m2**, ahora bien la dependencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales en su resolutivo de Cambio de Uso de Suelo con N° de Oficio 13904.1-0078(18) determinó que el área que cumple con el criterio para dicha resolución es de 5,914 m2, la cual es una superficie que no está impactada y se encuentra en su estado natural, la cual cuenta con vegetación nativa tipo matorral submontano, ya que se determinó en base al Estudio Técnico Justificativo entregado a la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales con N° de Bitácora 19/DS-0063/07/17, referente al área impactada con superficie de 3,250.50 m2, no requiere de autorización en materia de Impacto Ambiental, ni Cambio de Uso de Suelo, ya que no se encuentra*

dentro de ninguno de los supuestos del artículo 5 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental y del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, Manifestando bajo protesta de decir la verdad, hago de su conocimiento que el proyecto fue evaluado en su totalidad de su superficie (9,165.39 m2), por SEMARNAT para el desarrollo del proyecto.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **9,345.93 metros cuadrados**, para el proyecto de **AREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a un lote de topografía irregular de pendiente descendente,.....la vegetación de la zona corresponde a matorral medio.

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 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 2,278.838 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 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 en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar 01-un encino, 04-cuatro anacuas y 10-diez huizaches, 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.
3. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número administrativo PDE-000041-18 y número de oficio DIEC-0279/2018, en fecha 06-seis de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, para este proyecto con una superficie de **2,407.84 metros cuadrados**, así también copia de factura número 12696, expedida por Coinhomex, S.A. de C.V. por la cantidad de **210-doscientos diez** árboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
4. La superficie de este proyecto es de **2,278.838 metros cuadrados** y deberá reponer al municipio de Monterrey por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 07-siete encinos, 07-siete huizaches, 02-dos anacuas y 04-cuatro uñas de gato, la cantidad de **208-doscientos ocho** árboles encinos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
5. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por **129.002 metros cuadrados**, para futuros Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.
6. 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.
7.
8. 17.....".

Por lo que el promovente adjunta al presente expediente, copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología en fecha 23-veintitrés de febrero de 2018-dos mil dieciocho, bajo el número FCR 12696,

expedida por COINHOMEX, S.A. DE C.V., de fecha 20-veinte de febrero de 2018-dos mil dieciocho, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 0652/18-DIEC-SEDUE, que fuera descrito en el punto que antecede.

X. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico de fecha Enero de 2018-dos mil dieciocho, elaborado por GeyCo (Geohidrología, Hidrología, Hidráulica, Calculo Estructural y Apoyo Topográfico), signado por el Ing. Manuel Jezzini González M en C., con Cedula Profesional N° 518012, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha Enero del 2018, el cual manifiesta lo que sigue: *"...tomo mi responsabilidad en el estudio Hidrológico para el Fraccionamiento Dos Encinos a construirse en el Municipio de Monterrey.*

Con base en el análisis del estudio a nivel Zona y a nivel Predio se llega a la conclusión de que No existe Riesgo Hidrológico Para el Proyecto ni su Entorno debido a que:

De acuerdo al estudio vinculado con el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, el predio se localiza en un área fuera Riesgo, aunque se muestra que el predio colinda al sur poniente con un escurrimiento (Arroyo La Chueca), se realizó un análisis más detallado de riesgo de inundación, que descartan los mismos. Además de estar fuera de puntos de conflicto...

Lo anterior nos permite dictaminar que No existe Riesgo Hidrológico para el Proyecto ni su entorno. Por lo que damos nuestro visto bueno para la construcción del Proyecto y aceptamos la responsabilidad del presente Documento..."

- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha Abril de 2017-dos mil diecisiete, siendo el prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental la Dra. Leticia Villarreal Rivera, Cedula Profesional N° 2373729 y Registro SPMARN/PSA/IAR/014/2016.
- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, Sector Cambio de Uso de Suelo, de fecha Junio de 2017-dos mil diecisiete, siendo el responsable técnico de la elaboración del Estudio el Biol. Luis Miguel Martínez Ruíz, y Consultora Ambiental la Dra. Leticia Villarreal Rivera.

- Estudio Técnico Justificativo para Cambio de Uso de Suelo de fecha Julio 2017-dos mil diecisiete, elaborado por Servicios Integrales en Desarrollo Ecológico, S.A. de C.V.

- Estudio de Impacto Vial de fecha Agosto 2017-dos mil diecisiete, elaborado por ARGÍ SOLUCIONES DE INGENIERÍA, signado por el M.I. Humberto N. Garza Soto, Cedula Profesional N° 8547489, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), de fecha 27-veintisiete de febrero de 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: *"..Por tal caso, manifestamos que asumimos la responsabilidad respecto del contenido del documento del cual forma parte, y declaro bajo protesta de decir verdad que la información contenida en el presente estudio y sus anexos del Proyecto relativo a **"FRACCIONAMIENTO DOS ENCINOS"** en el municipio de Monterrey, Nuevo León, es verídica, en el cuál se han incorporado las mejoras técnicas y metodologías existentes, así como la información y las medidas de prevención y mitigación más efectivas..."*

XI. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 23-veintitrés de febrero de 2018-dos mil dieciocho, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al desmonte, se aprecia que se han realizado trabajos; en cuanto a los trabajos de terracería de compactación y nivelación no se han iniciado trabajos; en cuanto a las obras de urbanización no se han iniciado trabajos; Uso de suelo del Área Colindante:

casa habitación; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): aún no existe construcción en ninguno de los lotes; Colindancias del predio: al sur y al norte con casa habitación, al oeste colinda con baldío y al oriente con el fraccionamiento La Joya Privada Residencial; Sección de Vialidades colindantes al Predio: calle Antiguo Camino a Villa de Santiago: 10.00 metros; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian. Vegetación: Se aprecia maleza; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: no se aprecian trabajos; infraestructura troncal y de servicios básicos: no se aprecian trabajos.

XII. Escritos libres presentados por el propio promovente vinculados al expediente:

- De fecha 18-dieciocho de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, manifestando lo siguiente: *"En relación al expediente administrativo No. F 029-17 correspondiente a un trámite de **FACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS, URBANISTICO Y RASANTES** para un predio con número de expediente catastral 51-015-094; hago entrega del Resolutivo emitido por SEMARNAT del Estudio Técnico Justificativo con número de bitácora 19/DS-0063/07/17..."*
- De fecha 11-once de enero de 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente: *"En relación al expediente administrativo No. F 029-17 correspondiente a un trámite de **FACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS, URBANISTICO Y RASANTES** para un predio con número de expediente catastral 51-015-094; hago entrega del estudio Hidrológico así como su Carta responsiva para el predio a desarrollar..."*
- De fecha 17-diecisiete de enero de 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente: *"En relación al expediente administrativo No. F 029-17 correspondiente a un trámite de **FACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS, URBANISTICO Y RASANTES** para un predio con número de expediente catastral 51-015-094; hago entrega de la Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica con número de oficio DIE-007/2018..."*
- De fecha 12-doce de febrero de 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente: *"En relación al expediente administrativo No. F 029-17 correspondiente a un trámite de **FACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS, URBANISTICO Y RASANTES** para un predio con número de expediente catastral 51-015-094; hago entrega de la información técnica del proyecto siendo lo siguiente:*
 - Plano topográfico
 - Plano de Pendientes
 - Proyecto Urbanístico
 - Plano de Rasantes
 - Plano de Arbolado
 - Plano de Factibilidad Pluvial*Escrito Justificativo en materia de impacto ambiental firmado por la Dra. Leticia Villarreal*
Copia Predial 2018
- De fecha 05-cinco de marzo de 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente: *"En relación al expediente administrativo No. F 029-17 correspondiente a un trámite de **FACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS, URBANISTICO Y RASANTES** para un predio con número de expediente catastral 51-015-094; hago entrega del estudio de IMPACTO VIAL..."*
- De fecha 24-veinticuatro de abril de 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente: *"En relación al expediente administrativo No. F 029-17 correspondiente a un trámite de **FACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS, URBANISTICO Y RASANTES** para un predio con número de expediente catastral 51-015-094; hago entrega de la actualización de Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario..."*



2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

- De fecha 02-dos de mayo de 2018-dos mil dieciocho, manifestando lo siguiente: *“En relación al expediente administrativo No. F29/17 correspondiente a un trámite de Factibilidad y Lineamientos, Urbanístico y Rasantes del Fraccionamiento “Dos Encinos” ubicado en ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO S/N ENTRE CALLE EL URO Y CASA BLANCA COMUNIDAD DE “EL URO” e identificado con el Expediente Catastral N° 51-015-094 nos remitimos a justificar las diferencias en las distintas factibilidades y resolutiveos entregados en el expediente.*

*Que de acuerdo al oficio aclaratorio con fecha 21 de Noviembre de 2017, en la descripción del terreno según escrituras esta no muestra superficie del polígono general, por lo cual se desarrolló el proyecto con la superficie resultante de acuerdo a los rumbos y distancias capturadas en las herramientas digitales para proyectos urbanos resultando la cantidad de **9,345.93 m2**.*

*Que la superficie de **9,165.39 m2** mostrada en el pago del recibo predial es calculada por las herramientas cartográficas de la dirección de catastro para el caculo de pago predial, razón por la cual difiere con lo capturado en la descripción según escrituras.*

Que para el tema de la obtención de las factibilidades y resolutiveos en diversas dependencias estas se solicitaron de la siguiente manera:

Factibilidades y Resolutiveos			
<i>Dependencia</i>	<i>Superficie</i>	<i>Referencia</i>	<i>Promovente</i>
Agua y Drenaje	9,316.56 m2	Análisis Catastral	Trazzo Urbano, Immobilien metro y Ma. Del Carmen de la Garza
Actualización Agua y Drenaje	9,316.56 m2	Análisis Catastral	Immobilien Metro, S.A. de C.V.
CFE	9,165.39 m2	Predial	Equipos Eléctricos Baja California
Actualización CFE	9,165.39 m2	Predial	Proselec SA de CV
Agencia Estatal Transporte	9,165.39 m2	Predial	Immobilien Metro, S.A. de C.V.
Dictamen Ecología	9,165.39 m2	Predial	Immobilien Metro, S.A. de C.V.
Semarnat MIA-P	9,165.39 m2	Predial	Trazzo Urbano, Immobilien metro y Ma. Del Carmen de la Garza
Semarnat ETJ	9,189.30 m2	Dictamen interno	Trazzo Urbano, Immobilien metro y Ma. Del Carmen de la Garza
MIA-G	9,165.39 m2	Predial	Trazzo Urbano, Immobilien metro y Ma. Del Carmen de la Garza



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Por lo anterior, las distintas dependencias, tomando en cuenta la omisión involuntaria de la superficie del polígono en escrituras emitieron sus respectivos oficios en base a la información disponible en otros documentos de propiedad para la elaboración de dichas factibilidades.

*Que para el tema de los resolutiveos en el tema de medio ambiente, de acuerdo al oficio aclaratorio firmado por la Dra. Leticia Villarreal de fecha 25 de Enero de 2018 la superficie que amerita cambio de uso de suelo es de **5,914.89 m2** siendo esta menor a las superficies declaradas en las factibilidades y planos urbanísticos.*

Por ultimo hacemos de su conocimiento que la superficie que se estará manejando para las siguientes etapas del proyecto habitacional será la marcada en el plano de Análisis de Rectificación de medidas con número de folio 33685/17 (anexo 1) la cual es de **9,316.561 m²**; superficie que se registrará posteriormente en la dirección de Registro Público de la Propiedad y Del Comercio y su respectiva actualización en Catastro del Estado.....”

XIII. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación. Así mismo, solicita las autorizaciones del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **DOS ENCINOS**; relativo a la superficie solicitada de **9,345.93 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-094**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	9,345.930	metros cuadrados
Área Vial:	2,278.838	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,067.092	metros cuadrados
Área Municipal:	944.403	metros cuadrados
Área Vendible Total:	6,122.689	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	5,152.100	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	970.589	metros cuadrados
Nº Total de Lotes:	15	
Nº de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	14	
Nº de Lotes Comerciales y de Servicios:	01	
Nº de Viviendas:	14	

XIV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial **Nº 3010000051227**, de fecha 16-dieciseis de mayo de 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$26,799.50 (VEINTISEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 50/100 M.N.)**; siendo la cantidad de \$13,258.70 (TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 07/100 M.N.) por concepto de pago de Factibilidad y Lineamientos; más la cantidad de \$13,258.70 (TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 07/100 M.N.) por el concepto de pago del Proyecto Urbanístico; más la cantidad de 282.10 (DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 10/100 M.N.) por el concepto de pago del Plano de Rasantes; conceptos 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 fracciones V incisos a) y b) y VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, relativos a los trámites Factibilidad, Lineamientos, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento denominado **DOS ENCINOS**.

XV. Que en el presente caso, los planos de Proyecto Urbanístico y Rasantes presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo



predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII, LV y LX, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, y XXV y último párrafo, 121 fracción I, 123 fracción I incisos a), b) y c), II incisos a) y d), 147, 157 fracción I inciso C) numeral 4), 158 fracciones I a la XII, 159 fracciones I al XIII, 191 fracción II, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 201 fracciones I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VII al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 207, 241 primer párrafo, 242 fracciones I al V, 243 fracciones I, II, III y IV, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 248 fracciones I al VIII, 249 fracciones I al VIII, 250, 251, 271 fracciones I incisos a) y b), II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), III incisos a), b) y c) y IV, 276 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII, 144 fracciones I a XII, 145 fracciones I a XIII y 146 fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.;

ACUERDA

PRIMERO: Se informa a la persona moral denominada **IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ;** que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **DOS ENCINOS;** relativo a la superficie solicitada de **9,345.93 metros cuadrados,** identificado con el número de expediente catastral **51-015-094;** toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y existe factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal; bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo SEGUNDO del presente acuerdo, mismo que deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 204 fracciones I al XI, y 242 fracción IV y 250 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **DOS ENCINOS;** relativo a la superficie solicitada de **9,345.93 metros cuadrados,** identificado con el número de expediente catastral **51-015-094;** cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:



Área Total:	9,345.930	metros cuadrados
Área Vial:	2,278.838	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,067.092	metros cuadrados
Área Municipal:	944.403	metros cuadrados
Área Vendible Total:	6,122.689	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	5,152.100	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	970.589	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	15	
N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	14	
N° de Lotes Comerciales y de Servicios:	01	
N° de Viviendas:	14	

Predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L.

TERCERO: Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano el desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ**); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; deberán cumplir con lo siguiente:

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano 16 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII y 144 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral **51-015-094** será de **9,345.93 metros cuadrados**.

2. ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA: Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 158 fracciones I al XII incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, 160, 204 fracción VIII y 205 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/117/2018**, de fecha 05-cinco de marzo de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

ETAPA: FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO



1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:

- Para el Antiguo Camino a Villa de Santiago, deberá respetar un ancho mínimo de 30.00 metros, 15.00 metros a partir del eje del camino y hacia ambos lados.
- Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se ha señalado anteriormente; por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.



2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el artículo 249, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley. Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competentes.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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. En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones, de la cual se anexa copia al presente dictamen.
8. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

ETAPA PROYECTO URBANÍSTICO

1. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
3. Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

PROYECTO DE RASANTES

1. Una vez revisado el proyecto, se observa que cumple con lo indicado en la etapa Factibilidad y Urbanizar el Suelo y 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. Cumple con lo indicado en el artículo 158 fracción X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y que dice lo siguiente:

X. Vías Semipeatonales: tendrán un derecho de vía de 10.00 metros sin banquetas, cuando se trate de conjuntos cerrado de menos de 20 unidades, y de 8.00 metros cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8 unidades. En ambos casos, el bombeo de drenaje de la vía deberá realizarse hacia el centro de la misma."

3. DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA: Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX, A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RIOS, REDES VIALES, ETC.).

4. SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:

El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracciones I y IX, 204 fracción IX y 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes.

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

En el presente caso se requiere un área municipal de 943.798 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 5,152.100 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 875.857 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (14 viviendas); más en este caso, el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente al área comercial y de servicios de 970.589 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 67.941 metros cuadrados) y cede una superficie total de 944.403 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y

equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

5. USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:

- **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; para la porción colindante a la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**), donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad del Plan; **por lo que el presente proyecto cumple con los usos permitidos.**
- **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (**CC**) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano; por lo que la persona moral denominada IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ; por conducto de su apoderado legal el Ing. Juan Roberto Gómez Alcalá, presenta en esta Secretaría en fecha 09-nueve de febrero de 2018-dos mil dieciocho, plano de pendientes firmado por el perito responsable el Ing. Joaquín Valdéz Velázquez con Cédula Profesional N° 10358629; el cual arroja que la superficie del predio de 9,345.930 metros cuadrados, señala pendientes del 0 al 15% resultan 14.02 viviendas; el proyecto presenta 14 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos, siendo ésta la cantidad máxima de viviendas permitidas.

6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;

7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

De conformidad con el oficio N° 0651/18-DIEC-SEDUE de fecha 15-quince de marzo de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría:

En tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberán cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 271 Fracción II, inciso G de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:

- a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) La plantación de 1-un árbol nativo por cada 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: **Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.**
- c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento de arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- f) La plantación de árboles nativos, tres unidades por lote vendible, que contemple las especies nativas: **Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.**
- g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 240 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;

- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.



9. DRENAJE PLUVIAL: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 031/18, de fecha 16-dieciseis de febrero de 2018-dos mil dieciocho, otorga el presente dictamen factible, e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta área de Hidrología con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

FACTIBILIDAD, LINEAMIENTOS GENERALES, PROYECTO URBANÍSTICO Y RASANTES

Con base en el levantamiento topográfico presentado, al estudio Hidrológico proporcionado, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por GeyCo a través del Ing. Manuel Jezzini González (Cédula N° 518012) con fecha de enero de 2018, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Así mismo 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.

Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia. Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.

Deberá seguir los lineamientos marcados por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** conforme a la factibilidad de Drenaje Pluvial y que están definidas en el Oficio N° **SADM-ING-1646-17** y que menciona lo siguiente:

- Se le autoriza la factibilidad por cumplir con las normas en el desalojo de los escurrimientos pluviales, de manera superficial hasta el Arroyo La Chueca.

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.

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.

Se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.

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, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracciones III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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 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.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento se encuentra dentro de zonas de Riesgo Hidrológico Nulo, sin embargo, se localiza a 40 metros aproximadamente al suroeste al escurrimiento natural conocido como Arroyo La Chueca por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico-hidráulico presentado con el fin de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento del fraccionamiento proyectado.

10. ASPECTOS GEOLÓGICOS: En virtud de la ubicación del predio, esta Secretaría solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el

muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Con base a lo anteriormente citado, le informo los requisitos que esta Secretaría solicita para su presentación en la Etapa de Proyecto Ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

- Croquis de localización del Fraccionamiento.
- Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
- Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
- Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
- En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
- Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
- Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
- Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
- Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
- Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
- Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.

• El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario 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 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.

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° **0651/18-DIEC-SEDUE**, de fecha 15-quinze de marzo de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; en la cual se indica que **en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I: No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que solicita los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia). Cabe mencionar que el promovente presentó ante esta Secretaría, autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° 1952/SPMARN-IA/17, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2017-dos mil diecisiete.

II. Para la Etapa de Rasantes:

1. Deberá obtener el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, para la cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e informe Preventivo con sus respectivas relaciones. Cabe mencionar que el promovente presentó ante esta Secretaría, copia del resolutivo bajo oficio N° 139.04.1.-0078(18), de fecha 19-diecinueve de enero de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León.

5. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la aprobación del Proyecto Urbanístico, bajo oficio N° 0752/18-DIEC-SEDUE, de fecha 15-quince de marzo de 2018-dos mil dieciocho, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo

e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de cubierta vegetal. Cabe mencionar que el promovente presentó ante esta Secretaría, copia del resolutivo bajo oficio N° **139.04.1-0078(18)**, de fecha 19-diecinueve de enero de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León.

2. Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente. Por lo que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente; firmados por el Ing. Juan Roberto Gómez Alcalá, representante legal de la persona moral denominada IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ; y como perito responsable, el C. Ing. Joaquín Valdéz Velázquez con Cédula Profesional N° 10358629.
3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano de arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizar incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos de 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
7. Prever en la habilitación de áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

6. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el N° **0652/18-DIEC-SEDUE**, de fecha 15-quince de marzo de 2018-dos mil dieciocho, 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 el oficio con número 13904.1-0078(18), con fecha del 19-diecinueve de Enero de 2018-dos mil dieciocho, referente a la solicitud de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para una superficie de 5,914 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL PRIVADA

AMARITA, ubicado en el o los municipio(s) de Monterrey; en el Estado de Nuevo León, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

Así también escrito presentado por el C. Dra. Leticia Villarreal Rivera como representante legal de SERVICIOS INTEGRALES EN DESARROLLO ECOLÓGICO, S.A. DE C.V., de fecha 25- veinticinco de Enero del 2018-dos mil dieciocho, con la finalidad de hacer la aclaración a esa H. Autoridad que el desarrollo que pretendemos hacer es por un total de **9,165.39 m2**, ahora bien la dependencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales en su resolutivo de Cambio de Uso de Suelo con N° de Oficio 13904.1-0078(18) determinó que el área que cumple con el criterio para dicha resolución es de **5,914.00 m2**, la cual es una superficie que no está impactada y se encuentra en su estado natural, la cual cuenta con vegetación nativa tipo matorral submontano, ya que se determinó en base al Estudio Técnico Justificativo entregado a la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales con N° de Bitácora 19/DS-0063/07/17, referente al área impactada con superficie de **3,250.50 m2**, no requiere de autorización en materia de Impacto Ambiental, ni Cambio de Uso de Suelo, ya que no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos del artículo 5 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental y del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, Manifestando bajo protesta de decir la verdad, hago de su conocimiento que el proyecto fue evaluado en su totalidad de su superficie (9,165.39 m2), por SEMARNAT para el desarrollo del proyecto.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **9,345.93 metros cuadrados**, para el proyecto de **AREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a un lote de topografía irregular de pendiente descendente,.....la vegetación de la zona corresponde a matorral medio.

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 Desmote 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 Desmote solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 2,278.838 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 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 en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar 01-un encino, 04-cuatro anacuas y 10-diez huizaches, 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.
3. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número administrativo.PDE-000041-18 y número de oficio DIEC-0279/2018, en fecha 06-seis de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, para este proyecto con una superficie de **2,407.84 metros cuadrados**, así también copia de factura número 12696, expedida por Coinhomex, S.A. de C.V. por la cantidad de **210-doscientos diez** árboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
4. La superficie de este proyecto es de **2,278.838 metros cuadrados** y deberá reponer al municipio de Monterrey por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 07-siete encinos, 07-siete



huizaches, 02-dos anacuas y 04-cuatro uñas de gato, la cantidad de **208-doscientos ocho** árboles encinos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.

5. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por **129.002 metros cuadrados, para futuros Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.**
6. 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.
7. La remoción de vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
8. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
13. 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.
14. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
15. 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.
16. 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.
17. 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.

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



espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

8. **PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracción III, VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
9. **URBANIZACIÓN:** En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204 fracciones I al X y 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

10. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

A) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

B) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en el artículo 252 fracción XVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

12. **CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros



espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruces o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

13. SEÑALAMIENTO VIAL: En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría de Vialidad y Tránsito de este Municipio y de la Dependencia Municipal correspondiente.

14. CONTROL DE EROSIÓN: En su momento, al iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

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

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



señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley”.

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

SÉPTIMO: Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio

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

NOVENO: 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.

DÉCIMO: 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.

UNDÉCIMO: 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.

DUODÉCIMO: De acuerdo a los Artículos 245, 260 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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.

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

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

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

DECIMOSEXTO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, comisionándoles para tal efecto a los C.C. C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jesús Javier Loera Mendoza, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aidé Zapata Cerda, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio 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

lazc/gsp/SCS/bash



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Eder Tristan Muñiz siendo las 1:02 horas del día 07 del mes de Junio del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arquibiano Zapata Cerda
FIRMA [Firma manuscrita]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Eder Tristan Muñiz
FIRMA [Firma manuscrita]