



N° de Oficio: 1582/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-009/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

**INSTRUCTIVO**

**AL LIC. ALBERTO DE JESÙS DE LA GARZA EVIA TORRES  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S. A. DE C. V.**  
Calle Batallón de San Patricio N° 109 Local BC-01,  
Colonia 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:*

---En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de Julio del año 2015-dos mil quince.-----  
**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-009/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-  
once de febrero del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 17-diecisiete de Junio del mismo año, presentados  
por el Licenciado Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres, quien acredita su personalidad en la Escritura Pública  
N° 7 556-siete mil quinientos cincuenta y seis, de fecha 15-quince de marzo del 2004-dos mil cuatro, pasada ante  
la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer  
Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, el cual contiene Poder General para Actos de Administración en  
General, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE  
C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un Fraccionamiento de  
tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **BALCONES DE LAS MITRAS 4º SECTOR  
ETAPA 2**, relativo a una superficie solicitada de **21,012.603 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 2-  
dos predios, los cuales se indican a continuación: 1.- Área fuera de aprobación 4 Polígono "1" con superficie de  
18,608.182 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **48-001-026**; 2.- Área fuera de  
aprobación 4 polígono "1" con superficie de 2,404.421 metros cuadrados, identificado bajo el número de  
expediente catastral **48-001-027** (el cual será cedida para área municipal); acreditados mediante escritura pública  
N° 10,285-diez mil doscientos ochenta y cinco, de fecha 22-veintidós de diciembre del 2005-dos mil cinco, pasada  
ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el  
Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del  
Comercio bajo el N° 2158, volumen: 264, libro: 87, sección: I Propiedad Monterrey, con fecha 28-veintiocho de  
febrero del 2006-dos mil seis; Así mismo, presenta rectificación de medidas, contenidas en el acta fuera de  
protocolo N° 70,833/2012, de fecha 28-veintiocho de noviembre del 2012-dos mil doce, pasada ante fe del Lic.  
Everardo Alanís Guerra, Notario Público N° 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, en  
el cual de acuerdo a la constancia de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se  
registra bajo el N° 6580 Volumen 107, Libro 132, Sección Auxiliares, con fecha 05-cinco de Diciembre del 2012-  
dos mil doce; predios colindantes al fraccionamiento Balcones de las mitras 4º sector etapa 1 y al fraccionamiento  
Balcones de las Mitras Sector Monarcas, Distrito Urbano Valle Verde, Delegación Norte, en el Municipio de  
Monterrey, N.L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y  
demás constancias que obran en el expediente, y;

**CONSIDERANDO**

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., a través de la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones, mediante resolutive dentro del expediente administrativo N° 3/2002, de fecha 13-trece de febrero del 2002-dos mil dos, bajo el oficio N° DFR0175/2002 informó sobre la factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, con superficie total de 315,533.59 metros cuadrados, formada por 2-dos predios con número de expediente catastral 48-001-006 y 48-001-022. Posteriormente, esta misma Secretaría, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0379/2002 de fecha 16-dieciseis de mayo del 2002-dos mil dos, bajo el expediente administrativo N° 4/2002, aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **Balcones de las Mitras** relativo a la superficie de 315,533.59 metros cuadrados. formada por 2-dos predios identificados con los números de expediente catastral: 48-001-006 y 48-001-022. Así mismo, esta autoridad bajo el expediente administrativo N° 160/2002, emitió resolución de fecha 7-siete de Marzo del 2003-dos mil tres, bajo el oficio N° DFR0156/2003, autorizando la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en la retotificación de las manzanas ubicadas al sur-oriente del predio, además por la ampliación de la cota máxima de suministro de agua potable de la 640.80 a la 647 m.s.n.m., se modifica la ubicación de varios lotes; para una superficie de 315,533.59 metros cuadrados. Posteriormente, esta misma Secretaría, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, mediante resolución de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2003-dos mil tres, bajo el oficio N° DFR0659/2003, bajo el expediente administrativo N° 85/2003, relativo a una superficie total de 315,533.59 metros cuadrados; consistente en el cambio de uso de suelo de algunos lotes multifamiliares a lotes unifamiliares, disminuyendo el número de viviendas, además de la apertura y modificación en el trazo de algunas vialidades, del fraccionamiento denominado BALCONES DE LAS MITRAS.

II. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., mediante resolución bajo el oficio N° DFR0471/2005, emitido dentro del bajo el expediente administrativo N° F-137/2005, de fecha 26-veintiseis de agosto del 2005-dos mil cinco, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, para una superficie de 315,533.59 metros cuadrados; consistente en el cambio de uso de suelo habitacional unifamiliar a multifamiliar en el área norte del predio, para el fraccionamiento denominado BALCONES DE LAS MITRAS, relativo a una superficie a desarrollar de 315,533.59 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

<b>Área Total:</b>	<b>315,533.59</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área 1° Sector:	39,317.09	metros cuadrados
Área 2° Sector:	44,044.99	metros cuadrados
<b>Área Neta:</b>	<b>232,171.51</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	62,387.00	metros cuadrados
Área Urbanizable:	169,784.51	metros cuadrados
Área Municipal:	31,176.84	metros cuadrados
Área Paso Pluvial:	2,088.55	metros cuadrados
Área Servicios de Agua y Drenaje:	3,347.17	metros cuadrados
Área Vendible:	133,171.95	metros cuadrados
Área Lotes Unifamiliares:	48,012.59	metros cuadrados
Área Multifamiliares:	80,729.18	metros cuadrados



N° de Oficio: 1582/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-009/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Área Comercial:	4,430.18	metros cuadrados
<b>Numero de Lotes:</b>	<b>411</b>	
Lotes Unifamiliares:	389	
Lotes Multifamiliares:	20	
Lotes Comerciales:	02	
<b>Total de Viviendas:</b>	<b>1,395</b>	
Viviendas Unifamiliares:	389	
Viviendas Multifamiliares:	1,006	

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **MU-054/2012**, bajo el oficio N° 2041/SEDUE/2012, fecha 26-veintiséis de julio del 2012-dos mil doce, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **BALCONES DE LAS MITRAS 4° SECTOR**, relativo a una superficie solicitada de 51,284.07 metros cuadrados, correspondiente a un predio de mayor extensión identificado como: Polígono "1" Área fuera de Aprobación con sus superficie de 150,087.74 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral: 48-001-006; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

<b>Área Polígono "1" (fuera de aprobación):</b>	<b>150,087.740</b>	<b>metros cuadrados</b>
Menos Área Balcones de las Mitras 2° Sec. 2° Etapa:	6,133.458	metros cuadrados
Área Polígono 1(fuera de aprobación):	143,954.282	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación 1 Polígono 1:	91,113.612	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación 2 Polígono 2:	1,556.600	metros cuadrados
<b>Área Neta 4° Sector:</b>	<b>51,284.07</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	21,650.27	metros cuadrados
Área Urbanizable:	29,633.80	metros cuadrados
Área Servidumbre SADAM:	347.59	metros cuadrados
Área Servidumbre Pluvial:	855.92	metros cuadrados
Área Municipal Total 4° Sector:	4,574.03	metros cuadrados
Área Municipal Cedida en este Sector:	4,515.24	metros cuadrados
Área Municipal fracc. Balcones de las Mitras 1° Sec. 1° Etapa:	58.79	metros cuadrados
Área Vendible:	23,856.26	metros cuadrados
Área Lotes Unifamiliares:	23,856.26	metros cuadrados
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>194</b>	
Lotes Unifamiliares:	194	

**Distribución de áreas por Etapas:**

<u>Cuadro de Áreas:</u>	<u>Etapa 1:</u>	<u>Etapa 2:</u>	<u>Total 4° Sector:</u>
Área Polígono "1"(fuera de aprobación):	0.00	0.00	150,087.740 m2
Área Balcones de las Mitras 2° Sec. 2° Etapa:	0.00	0.00	6,133.458 m2
Área Polígono "1" (fuera de aprobación):	0.00	0.00	143,954.282 m2
Área Fuera de Aprobación 1 Pol. 1:	0.00	0.00	91,113.612 m2
Área Fuera de Aprobación 2 Pol. 1:	0.00	0.00	1,556.60 m2

<b>Área Neta 4° Sector:</b>	<b>32,026.95</b>	<b>19,257.12</b>	<b>51,284.07 m2</b>
Área Vial:	17,771.92	3,878.35	21,650.27 m2
Área Urbanizable:	14,255.03	15,378.77	29,633.80 m2
Área Servidumbre SADM:	123.75	223.84	347.59 m2
Área Servidumbre Pluvial:	403.54	452.38	855.92 m2
Área Municipal Cedida en este Sector:	2,172.36	2,401.67	4,515.24 m2
Área MPLA. Fracc. Balcones de las Mitras 1° Sec. 1° Et:	58.79	0.00	58.79 m2
Área Vendible:	11,555.38	12,300.88	23,856.26 m2
Área Lotes Unifamiliares:	11,555.38	12,300.88	23,856.26 m2
N° Total de Lotes:	93	101	194 lotes
N° lotes Unifamiliares:	93	101	194 lotes

IV. Así mismo, mediante acuerdo contenido bajo el oficio N° 3001/SEDUE/2012, emitido dentro del expediente administrativo N° **RAS-123/2012**, de fecha 17-diecisiete de octubre del 2012-dos mil doce, aprobó el Proyecto de Rasantes para el fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **BALCONES DE LAS MITRAS 4° SECTOR**, relativo a una superficie solicitada de 51,284.07 metros cuadrados, correspondiente al predio de mayor extensión de 150,087.74 metros cuadrados, con el número de expediente catastral 48-001-006; cuyo proyecto tiene una superficie vial de 21,650.27 metros cuadrados.

V. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-069/2013**, bajo el oficio N° 899/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 23-veintitres de octubre de 2013-dos mil trece, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en ajustes al integrar el proyecto al sistema geodésico del IRCNL, así mismo al inscribir el proyecto de Ventas de la Etapa 1 del fraccionamiento Balcones de las Mitras 4° Sector, las áreas de terreno que forman la Etapa 2 del fraccionamiento se separaron del lote general, para quedar como lotes independientes con las siguientes características: Lote con expediente catastral 48-001-026 con superficie de 18,608.182 metros cuadrados y Lote con expediente catastral 48-001-027 con superficie de 2,404.421 metros cuadrados; para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **BALCONES DE LAS MITRAS 4° SECTOR ETAPA 2**, relativo a la superficie neta a desarrollar de 21,012.603 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 2-dos predios, los cuales se indican a continuación: 1.- Área fuera de aprobación 3 Polígono "1" con superficie de 18,608.182 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **48-001-026**; 2.- Área fuera de aprobación 4 polígono "1" con superficie de 2,404.421 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **48-001-027** (el cual será cedida para área municipal); cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

Área fuera de Aprobación 3 Polígono 1:	18,608.182	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación 4 Polígono 1:	2,404.421	metros cuadrados
<b>Área Neta 4° Sector Etapa 2:</b>	<b>21,012.603</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	5,631.134	metros cuadrados
Área Urbanizable:	15,381.469	metros cuadrados
Área Servidumbre SADM:	223.834	metros cuadrados
Área Servidumbre Pluvial:	452.061	metros cuadrados
Área Municipal:	2,404.421	metros cuadrados
Área Vendible:	12,301.153	metros cuadrados



N° de Oficio: 1582/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-009/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Área Lotes Unifamiliares:	12,301.153	metros cuadrados
<b>N° de Lotes:</b>	<b>101</b>	
Lotes Unifamiliares:	101	

- VI. Que en fecha 19-diecinueve de febrero del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección física por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto a trazo, desmonte y cortes ya ser realizaron en todas las vialidades, en la calle Balcones de Iztaccíhuatl y en una sección de 100.00 m. aproximadamente en la calle Balcones del Popocatepetl se encuentran en etapa de nivelación, el interior de las manzanas fueron desmontadas en su totalidad, ya se realizaron las terracerías y se encuentra terminadas en etapa de la base compactada las calles Balcones de Orizaba, una sección aproximada de 100.00 m. de la calle Balcones del Paricutin y 140.00 m. de la calle Balcones del Popocatepetl, en etapa de base de compactación 50.00 m. de la calle Balcones del Paricutin y en terracería terminada 50.00 m. de la calle Balcones de Iztaccíhuatl y 80.00 m. de la calle Balcones de Popocatepetl; ya se encuentra instalada la tubería de la red principal de drenaje sanitario y las acometidas en los lotes así como los pozos de visita y las alcantarillas en una sección de las calles Balcones de Paricutin y Balcones del Popocatepetl; aún no se han iniciado los trabajos de drenaje pluvial, el agua captada en el área municipal 7ª tiene salida hacia la calle Sierra Alta de la Colonia Misión Lincoln; ya se encuentra instalada la red principal de agua potable y las acometidas en los lotes en todo el sector; se realizó la canalización de la tubería de la red principal de gas natural y las acometidas en los lotes; aún no se han iniciado los trabajos de pavimentación, no hay banquetas en construcción solo las guarniciones en las calles Balcones de Orizaba y en las calles Balcones del Paricutin y Balcones del Popocatepetl hacia el oriente de la calle Balcones de Orizaba; no se han iniciado los trabajos de instalación de tuberías y construcción de registros de Electrificación; en cuanto al Alumbrado Público no se han iniciado la instalación de base para las luminarias ni los registros, se instaló el poliducto para el cableado de las luminarias donde ya hay guarniciones; en cuanto a la jardinería y arborización en el área municipal 7A de la etapa 2, hay una sección en la parte superior junto a la palapa que hay pasto y algunos árboles, en la parte baja el pasto se encuentra en malas condiciones, hay 10 árboles, maleza, piedras y material de construcción como arenas y grava; no se han iniciado los trabajos de instalación de nomenclatura, señalamiento; en cuanto al equipamiento, en el área municipal 7A de la etapa 2 hay módulos de juegos de madera a los cuales les falta mantenimiento, hay luminarias y los postes presentan oxidación, banquetas y andadores de concreto con secciones fisuradas y una sección carcomida bajo una banqueta en una sección de 2.00 metros para ingresar al área de juegos que se encuentra en la parte baja, hay sistema de riego, no hay bancas ni contenedores para la basura, los barandales presentan oxidación; uso de suelo del área colindante: al norte, al sur y al poniente, con terrenos sin uso actual, al oriente habitacional unifamiliar y multifamiliar; ocupación de los lotes (construcciones existentes): aún no existe ocupación, el área de lotificación aún se encuentra en estado natural; colindancias del predio: al norte, al sur y al poniente con la primera etapa del mismo fraccionamiento; infraestructura en proceso de instalación y construcción de registros para los servicios de agua, drenaje sanitario, pluvial, electrificación e iluminación está pendiente la instalación de los servicios de cable y telefonía; secciones de vialidades colindantes al predio: Avenida Balcones de las Mitras con una sección de 22.00 metros; no se parecían escurrimientos naturales y/o arroyos; el terreno ha sido desmontado en su totalidad.
- VII. Que en fecha 18-dieciocho de marzo del 2015-dos mil quince, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 13-trece de marzo del 2015-dos mil quince, bajo el Oficio N° 1341/2015/DIFR/SEDUE, en donde se hace del conocimiento al

interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes "...

**1. Requisitos Faltantes:**

1. Presentar Escritura Publica N° 7,556-siete mil quinientos cincuenta y seis, de fecha 15-quinze de marzo del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene Acreditación Jurídica del Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres; documental referida en Octubre del 2007-dos mil siete, acompañada por el propio promovente.
2. Anexar copia de Cedula Profesional del Perito Responsable.

**2. Proyecto:**

Aspectos Hidrológicos:

- 1) En referencia a la obra pluvial destinada para la calle Valeriana se deberá realizar en proporción al aporte pluvial, de ahí que se deberá construir un ramal pluvial (ducto) desde la calle Pidelio hasta su conexión con el canal del Águila. Para dicho efecto, deberá considerar los siguientes aspectos:
  - a. La proyección de dos obras de captación de tipo rejillas, esto en la intersección con la calle Pidelio y una más en la intersección con la calle Rigoletto.
  - b. Deberá presentar la propuesta Hidráulica (diseño de la infraestructura pluvial) ante esta Secretaría para su evaluación, así mismo deberá presentar la propuesta del programa de ejecución de obra.
  - c. Deberá gestionar los permisos ante la CONAGUA para trabajos en área federal, por concepto de descarga pluvial y construcción en área correspondiente al Canal del Águila.
- 2) Deberá presentar un proyecto pluvial para brincar un manejo adecuado a los escurrimientos relacionados al aporte de la calle Jaguar, buscando en todo momento la disposición final hacia el canal del Águila.
- 3) Verificar y corregir observaciones en plano de revisión anexo, (ya revisado y corregido el plano anexar 3 copias simples y proyecto digita, así mismo incluir el plano de revisión notificado)...."

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

- En fecha 14-catorce de Abril del 2015-dos mil quince, manifiesta lo siguiente: "CON RELACIÓN AL OFICIO NO. 1341/2015/DIFR/SEDUE DE FECHA 13 MARZO 2015 REFERENTE A DOCUMENTACION FALTANTE PARA EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO No. F 009/2015 DE AUTORIZACION DE PROYECTO EJECUTIVO DEL FRACCIONAMIENTO DE NUESTRA PROPIEDAD DENOMINADO "BALCONES DE LAS MITRAS 4° SECTOR ETAPA 2" UBICADO EN LA ZONA PONIENTE DISTRITO VALLE VERDE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

ANEXAMOS AL PRESENTE ESCRITO:

- COPIA DE OFICIO No. 1341/2015 DIFR/SEDUE DE FECHA 13 MARZO 2015
- COPIA SIMPLE DE ESCRITURA PÚBLICA N° 7556 DE FECHA 15 MARZO 2004.

**2.- ASPECTOS HIDROLOGICOS.**

1-b.- ESTUDIO HIDROLOGICO PROPUESTA HIDROLOGICA DEL FRACCIONAMIENTO CON DISEÑO DE INFRAESTRUCTURA PLUVIAL PARA LA CALLE VALERIANA...."



N° de Oficio: 1582/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-009/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

- En fecha 17- diecisiete de Junio del 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: "CON RELACIÓN AL OFICIO NO. 1341/2015/DIFR/SEDUE DE FECHA 13 MARZO 2015 REFERENTE A DOCUMENTACION FALTANTE, PARA EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO No. F 009/2015 DE AUTORIZACION DE PROYECTO EJECUTIVO DEL FRACCIONAMIENTO DE NUESTRA PROPIEDAD DENOMINADO "BALCONES DE LAS MITRAS 4° SECTOR ETAPA 2" UBICADO EN LA ZONA PONIENTE, DISTRITO VALLE VERDE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

ANEXAMOS AL PRESENTE ESCRITO:

- COPIA DE OFICIO No. 1341/2015 DIFR/SEDUE DE FECHA 13 MARZO 2015

2.- ASPECTOS HIDROLOGICOS.

2.- PRESENTAMOS PROYECTO PLUVIAL PARA MANEJO DE LOS ESCURRIMIENTOS RELACIONADOS AL APORTE DE LA CALLE JAGUAR Y SU DISPOSICION FINAL HACIA EL CANAL DEL AGUILA..."

- IX. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento de que se trata, el cual constará de 101-ciento un lotes habitacionales unifamiliares; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Fuera de Aprobación 4 Pol 1 (EXP. CAT. 48-001-026):	18,608.182	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación 4 Pol 1 (EXP. CAT. 48-001-027):	2,404.421	metros cuadrados
<b>Área Neta 4° Sector Etapa 2:</b>	<b>21,012.603</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	5,631.134	metros cuadrados
Área Urbanizable:	15,381.469	metros cuadrados
Área Servidumbre S.A.D.M:	223.834	metros cuadrados
Área Servidumbre Pluvial:	452.061	metros cuadrados
Área Municipal:	2,404.421	metros cuadrados
Área Vendible:	12,301.153	metros cuadrados
Área Lotes Unifamiliares:	12,301.153	metros cuadrados
Numero de Lotes:	101	lotes
<b>Lotes Unifamiliares:</b>	<b>101</b>	<b>lotes</b>

- X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3170000023138, de fecha 13-trece de Julio del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$96,980.98 (NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS 98/100 M.N.); por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo con un monto por área vendible de 12,301.15 metros cuadrados; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V, inciso c), numero 1 letras A y B de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

- XI. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos para construcción, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de

Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento.

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

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B fracciones I y II, 12 fracciones I, XVI, XIX, XXI, y XXIX, 13, 124 fracciones I y XII, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I, II, III, V, VI, VII, X, 218 fracción V, 219 fracción III, 228 fracciones I al XVI, 229, 241 Fracción V, 242 Fracción III y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III y 15 Fracción I "De Planeación y Administración" inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA

**PRIMERO:** En los términos anteriores se autoriza el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **BALCONES DE LAS MITRAS 4º SECTOR ETAPA 2**, relativo a la superficie solicitada de **21,012.063 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 2-dos predios, los cuales se indican a continuación: **1.- Área fuera de aprobación 4 Polígono "1" con superficie de 18,608.182 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **48-001-026**; **2.- Área fuera de aprobación 4 polígono "1" con superficie de 2,404.421 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **48-001-027** (el cual será cedida para área municipal); cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Fuera de Aprobación 4 Pol 1 (EXP. CAT. 48-001-026):	18,608.182	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación 4 Pol 1 (EXP. CAT. 48-001-027):	2,404.421	metros cuadrados
<b>Área Neta 4º. Sector Etapa 2:</b>	<b>21,012.603</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	5,631.134	metros cuadrados
Área Urbanizable:	15,381.469	metros cuadrados
Área Servidumbre S.A.D.M:	223.834	metros cuadrados
Área Servidumbre Pluvial:	452.061	metros cuadrados
Área Municipal:	2,404.421	metros cuadrados
Área Vendible:	12,301.153	metros cuadrados
Área Lotes Unifamiliares:	12,301.153	metros cuadrados
Numero de Lotes:	101	





N° de Oficio: 1582/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-009/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

**Lotes Unifamiliares:**

**101**

Predios colindantes al fraccionamiento Balcones de las mitras 4° sector etapa 1 y al fraccionamiento Balcones de las Mitras Sector Monarcas, Distrito Urbano Valle Verde, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado de conformidad a la aprobación de factibilidad de urbanización, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico aplicados de acuerdo al entonces Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L.; donde se le indicó que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional (H3), en la cual el uso habitacional unifamiliar es permitido; Por lo que el presente proyecto cumple con el uso destinado. En cuanto a la densidad se refiere, se señala que para esta zona, indica una densidad tipo D-7, donde se permite desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea, siendo la superficie a desarrollar de 2.1012603 hectáreas, lo que permite un máximo de 140.7844 viviendas, el proyecto presenta 101 viviendas, lo que representa 48.066 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos. De acuerdo al Plan en comento, las áreas con pendientes mayores al 45% no serán susceptibles de urbanización.

**TERCERO:** El proyecto cumple con la cesión de áreas al Municipio tal y como lo establece el artículo 150 fracción V y 151 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso se requiere un área municipal total de 2,222.00 metros cuadrados, equivalente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (101 viviendas, siendo un área municipal requerida de 2,222.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (12,301.153 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 2,091.196 metros cuadrados); por lo que cede la superficie de 2,404.421 metros cuadrados, dichas áreas quedarán debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y a lo establecido en las autorizaciones anteriores.

**CUARTO:** El Desarrollador (en este caso TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.), en lo que corresponda por conducto de sus apoderados legales o representantes legales; está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación, conforme al programa de obra de 7 meses anexo al expediente, (el cual no podrá exceder de **2-dos años**) a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 151, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

**INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:**

**Agua Potable:** Red de Agua Potable incluida la instalación de las tomas domiciliarias y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante N° 20/14, de fecha 05-cinco de febrero del 2014-dos mil catorce. **Drenaje Sanitario:** Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos N° 20/14, de fecha 05-cinco de febrero del 2014-dos mil catorce. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y copia de convenio N° 010/2014, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 27-veintisiete de enero del 2014-dos mil catorce.

**Red Eléctrica:** Comisión Federal de Electricidad autorizó bajo el oficio N° OSP-214/12, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho planos de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-088/2012, de fecha 26-veintiseis de octubre del 2012-dos mil doce, de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía.

**Red de Gas Natural:** Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al contrato de prestación de servicios de construcción e instalación de la infraestructura necesaria para la conducción de gas natural y supervisión de obra, de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2011-dos mil once, siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto aprobado.

**Drenaje Pluvial:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 209/2015, de fecha 22-veintidós de Junio del 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Vo. Bo., y se informa que con base en la revisión del plano correspondiente al Proyecto Ejecutivo, al estudio Hidrológico proporcionado por el propio promovente, así como al acuerdo propio de la autorización de la Modificación al proyecto Urbanístico (F-069/2013), se señalan los siguientes lineamientos:

1. Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las correspondientes a la Modificación al Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.
2. Deberá atender las especificaciones técnicas contenidas en el Plano anexo al Estudio Hidrológico correspondiente al Proyecto de detalle de Drenaje Pluvial, firmado por el Ing. Fernando Trejo Cruz y con fecha de Noviembre del 2012 presentado por el propio promovente.

De dicho plano se tiene lo siguiente:

- o Para el pluvial PL1 se deberá considerar un canal rectangular de concreto de 2.80 x 0.20 metros.
- o Para el pluvial PL2 se deberá considerar un ducto circular PAD de 0.75 metros de diámetro.
- o Para el pluvial PL3 se deberá considerar un ducto circular PAD de 1.00 metro de diámetro.
- o Para el pluvial PL4 se deberá considerar un canal rectangular de concreto de 1.80 x 0.15 metros.

Es de reiterar que para la obra PL4 se deberá contemplar con un sistema de escalonamiento dentado, a fin de garantizar la disminución de la velocidad de la lámina de agua y reducir el impacto sobre la calle Diorita.

- o Para el imbornal de piso IM1 (Rejilla tipo Irving) deberá ser de 0.50 x 7.50 metros.
  - o Para el imbornal de piso IM2 (Rejilla tipo Irving) deberá ser de 0.90 x 7.50 metros.
3. Deberá atender las recomendaciones y conclusiones contenidas dentro del estudio hidrológico e Hidráulico realizado por MUROT Consultores Asociados S.A. de C.V. por medio del Ing. Fernando Trejo Cruz (Cedula 4608942) con fecha de Marzo del 2015, proporcionado por el propio promovente, esto a fin



N° de Oficio: 1582/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-009/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

De dicho estudio se tiene lo siguiente:

- o Construcción de ducto pluvial circular de concreto reforzado, de 72" (1.82 mts de diámetro), esto a través de la calle Valeriana, desde la calle Pidelio hasta su conexión con el canal del Águila (128.88 ml de ducto).
  - o Dicha obra será apoyada por un imbornal de piso (rejilla) de 11.00 x 3.50 mts., esto en la intersección de la calle Pidelio y la calle Valeriana.
  - o Es de reiterar **que deberá gestionar los permisos ante la CONAGUA** para trabajos en área federal, por concepto de descarga pluvial y construcción en área correspondiente al Canal del Águila.
4. Durante el proceso de urbanización pueden existir arrastres considerables de material suelto, debido al movimiento de tierras en la zona, por lo que el urbanizador deberá considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
1. Instalar retenedoras de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  2. No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
5. 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 termino 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 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
6. 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.

**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 rugosas, 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.

**Pavimentos, cordones y banquetas comunes:** Conforme a los resultados del Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimento Flexible, realizados por Murot Consultores Asociados, de fecha 01-primer día del mes de junio del 2011-dos mil once, signado por el Ing. Fernando S. Trejo Cruz, Gerente General, presentados por el propio promovente; las características de los pavimentos serán las siguientes: Estructura de Pavimento Flexible Principal, se les indica la estructura siguiente: Carpeta Asfáltica de 4.00 cms. de espesor, Base Hidráulica con espesor de 15.00 cms., Subrasante con espesor de 20.00 cms. y Desplante (terreno natural mejorado) con espesor de 20.00 cms: por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los estudios presentados anexos al expediente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 fracción III inciso g, fracción VII y artículo 228 fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. **Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto simple  $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ , acabado pulido. **Banquetas:** En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**Diseño de Alumbrado Público:** El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante N° DIMU/081/2013, con fecha del 10-diez de enero del 2013-dos mil trece; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las especificaciones técnicas para las instalaciones de dicho servicio; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

**Nomenclatura y Señalamiento Vial:** El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Vialidad y Tránsito de este Municipio, según oficio N° SVTM/DIV/MV/21105/XI/2012, con fecha del 07-siete de noviembre del 2012-dos mil doce; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Vialidad y Tránsito de este Municipio (hoy denominada Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L.) para correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

**Vialidad:** De acuerdo al dictamen técnico vial emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DTV/130/2015, con fecha del 23-veintitrés de febrero del 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Vo. Bo., por lo que deberá de cumplir con lo establecido en el artículo 151 fracciones III inciso g) y VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con los lineamientos siguientes:

- 1) Sigue vigente la obligación marcada en la etapa de Factibilidad y Lineamientos que dice lo siguiente: *"Deberá respetar la prolongación de la calle Lomas de Villa Alegre, la cual deberá conectarse en futuras aprobaciones hacia la Av. Balcones de las Mitras."*
- 2) Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona, principalmente en las siguientes intersecciones: Av. No Reelección-Pelicano y Av. Lincoln-Pelicano.
- 3) 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, entre las cuales se encuentran la semaforización de la intersección de la Av. No Reelección-calle Pingüino-Valle del Nogal (Prol. Paso del Águila) conforme a lo indicado en el Estudio de Impacto Vial presentado anteriormente. Cabe



N° de Oficio: 1582/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-009/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

señalar que los semáforos, señales viales y dispositivos que se requieran en la intersección, deberán ser suministrados por el desarrollador.

- 4) Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- 5) El acceso al fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia (sobre el área vial), cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial.

**Control de Erosión:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, 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, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

**Geología:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G052/2015, con fecha del 25-veinticinco de febrero del 2015-dos mil quince, en el cual otorga el presente Dictamen Factible, en virtud de la revisión del plano de dicho Fraccionamiento, Estudio de Diseño de Espesores "Pavimento Flexible" y el Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por "MUROT CONSULTORES Y ASOCIADOS, S.A. de C.V." y al antecedente con No. De Oficio 899/2013/DIFR/SEDUE, presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos con base en los planos, los Estudios presentados y antecedente con No. De Oficio 899/2013/DIFR/SEDUE:

- a) Siguen vigentes las observaciones y obligaciones de las etapas anteriores, siempre y cuando no se opongan a lo ahora establecido.
- b) Se realizaron 30 sondeos a cielo abierto con profundidades máximas de 1.00 m.
- c) La estratigrafía que se encontró se clasifica en tres estratos, descritos de la siguiente manera:
  1. Estrato I, consiste en arcilla café oscuro y material orgánico desde la superficie hasta una profundidad que varía de 5 cm a 10 cm. Se encontraron generalmente en un estado húmedo con consistencia de suave a rígido.
  2. Estrato II, consiste en arcilla encontrada hasta una profundidad de 30 cm.
  3. Estrato III, consiste en lutita muy fracturada que se encuentra en estado de rígido a muy rígido y seca, encontrada hasta la máxima profundidad explorada.
- d) Se deberán de respetar las especificaciones técnicas de capacidad de carga admisible del terreno obtenidas en el Estudio de Mecánica de Suelos y las recomendaciones de cimentación.
- e) Durante los sondeos realizados no se detectó el nivel de aguas freáticas ni humedad considerable presente en los materiales.
- f) De acuerdo a la estratigrafía el tipo de cimentación más recomendable en este caso, es utilizar cimentación la cual deberá tener un ancho mínimo de 60 centímetros y contra cimientos en ambas direcciones:
  1. Zapata aislada

2. Zapata corridas.

- g) Se deberá retirar la capa que contiene materia orgánica.
- h) Para los rellenos estructurales deberán aplicarse en capas uniformes con un espesor suelto máximo de 20 cm y su humedad deberá acondicionarse a +- 3 porciento y compactarse a un mínimo de 95 % el peso volumétrico máximo. El contenido de humedad del relleno estructural también se deberá mantener equivalente o ligeramente por arriba del contenido óptimo de humedad hasta que la superficie del material de relleno sea totalmente cubierta.
- i) Se deberán seguir las recomendaciones de los estudios presentados, por el propio promovente.

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 4106-15/DIEC/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de febrero del 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Visto Bueno. e indica los lineamientos Ambientales, considerando el proyecto de Habilitación de áreas Municipales, se indican las siguientes obligaciones y lineamientos técnicos; así mismo, se Ratifican y Continúan vigentes las obligaciones establecidas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad. **Habilitación de Áreas Verdes:** deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y cumplir con el proyecto de habilitación de áreas verdes municipales, las cuales se habilitarán de la manera siguiente:

1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:
  - 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 38-treinta y ocho árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Ébano y Anacua, 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. El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
  - c) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizos, lantana, tronadora y pasto de bajo consumo de agua.
  - d) 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.
  - e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20 % de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
  - f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para discapacitados, alumbrado, juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas o concreto), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

**Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:**

Las áreas municipales se habilitaran con pasto ó especies arbustivas y sistema de riego, así mismo se habilitaran con luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de 38-treinta y ocho árboles.



N° de Oficio: 1582/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° F-009/2015

Asunto: Proyecto Ejecutivo

2. La plantación de 101-ciento un árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Ébano y Anacua. 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.
3. 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.
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. **Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**
6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

**QUINTO:** Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización previstas, firmado por los C.C. Lic. Alberto de la Garza Evia Torres, Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego apoderados legales de la persona moral denominada TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., Así como el C. Arq. Gabriel Jesús Camarillo Ugarte, perito responsable con cedula profesional n°183491 y de conformidad con lo solicitado por el propio promovente, deberá de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 07-siete meses**, contados a partir de la fecha de notificación de la presente resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 237 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos que debidamente autorizados se entregan al solicitante, por lo que con ambos documentos se dicta la presente resolución.

**SÉPTIMO:** Se hace del conocimiento a **TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.**; para que conforme a lo establecido en el Artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, acuda de inmediato al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a inscribir el acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado, con la cual se tendrán por garantizadas las obligaciones; por otra parte deberá remitir a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente.

**OCTAVO:** Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

**NOVENO:** El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

**DÉCIMO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo y del subsuelo y se dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**. así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**UNDÉCIMO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 Fracciones III y IV, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 en correlación con el Artículo 278 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DUODÉCIMO:** Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.-----

**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ**  
**LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**ARQ. ADRIANA MORENO REYNA**  
**C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS**  
**Y REGULARIZACIONES**

EMS/TVNB/bash/AMR/vcg/dgrv

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse PEDRO ALANIS CAVAZOS siendo las 10:04 horas del día 14 del mes de Julio del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR	LA	PERSONA	CON	QUIEN	SE	ENTIENDE	LA	DILIGENCIA
FIRMA <u>[Firma]</u>		FIRMA						
NOMBRE <u>JORGE E. ZAMORA</u>		NOMBRE						
								<u>Ing. Pedro Alanis Cavazos</u>