



N° de Oficio: 1643/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-029/2015
Asunto: Proyecto de Rasantes

INSTRUCTIVO

**AL LIC. ALBERTO DE JESUS 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 07-siete días del mes de Julio del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-029/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 21-veintiuno de abril del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 08-ocho de junio del mismo año, presentados por el C. Lic. Alberto de la Garza Evia Torres, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 1,544-mil quinientos cuarenta y cuatro, de fecha 13-trece de marzo del 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García, 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 el **Proyecto de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **BALCONES DE LAS MITRAS 5 ° SECTOR (SAN FELIPE)**; relativo a la superficie total solicitada de **40,493.890 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **48-001-017**; el cual se acredita mediante la escritura pública N° **8,650**-ocho mil seiscientos cincuenta, de fecha 06-seis de noviembre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública N° 122-ciento veintidós, de la cual es el Titular el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, con residencia en la Ciudad de Monterrey, del Estado de Nuevo León; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 1222, Volumen: 270, libro: 49 Sección: I Propiedad, Monterrey, de fecha 06-seis de febrero del 2008-dos mil ocho; Así mismo Presenta Rectificación de Medidas, contenidas en el Acta Fuera de Protocolo 71,512/2013-setenta y un mil quinientos doce, diagonal dos mil trece, de fecha 28-veintiocho de febrero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Número 96-noventa y seis, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 1250, volumen: 109, libro: 25 sección: Auxiliares, de fecha 06-seis de marzo del 2013-dos mil trece; Posteriormente, mediante Acta Aclaratoria, de fecha 15-quinque de marzo del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular Número 96-noventa y seis, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 1860, volumen: 109, libro: 38 sección: Auxiliares, de fecha 15-quinque de abril del 2013-dos mil trece; predio colindante al noreste del Panteón Municipal Valle Verde y al poniente del fraccionamiento Balcones de las Mitras 4° sector, Distrito Urbano Valle Verde, Delegación Norte, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

1/12

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **FYL-099/2012**, bajo el oficio N° 2492/SEDUE/2012, de fecha 05-cinco de septiembre del 2012-dos mil doce, dictaminó procedente la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo e indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SAN FELIPE**, para un predio con superficie solicitada de 44,485.30 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **48-01-017**.
- II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-107/2014**, bajo el oficio N° 1377/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 26-ventiseis de marzo del 2015-dos mil quince, aprobó el proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **BALCONES DE LAS MITRAS 5° SECTOR (SAN FELIPE)**; relativo a la superficie solicitada de 40,493.890 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total del Terreno:	40,493.890	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	10,534.609	metros cuadrados
Área Neta 5° Sector (San Felipe):	29,959.281	metros cuadrados
Área Vial:	9,698.169	metros cuadrados
Área Urbanizable:	20,261.112	metros cuadrados
Área Servidumbre Pluvial:	313.629	metros cuadrados
Área Municipal Total 5° Sec. (San Felipe):	3,672.719	metros cuadrados
Área Municipal Cedida en este Sector:	3,408.769	metros cuadrados
Área Municipal Reposición andador Diorita:	184.172	metros cuadrados
Área Municipal N° 1 Caseta:	14.105	metros cuadrados
Área Municipal N° 4:	65.673	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	16,274.764	metros cuadrados
Numero de Lotes Habitacionales:	153	

- III. Que en relación a lo dispuesto por el artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece como requisito para la obtención de autorización del Proyecto de Rasantes de un fraccionamiento, la presentación de Cambio de Uso de Suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; el promovente presentó ante esta Secretaría, la siguiente documentación:
- o De fecha 04-cuatro de diciembre del 2013-dos mil trece, copia de resolutivo bajo oficio N° 139.003.03.842/13, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, que fuera emitido en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales para un predio con una superficie de 40,493.890 metros cuadrados en el que pretende desarrollar el proyecto denominado Fraccionamiento Habitacional Balcones del Mitras 5° Sector San Felipe y menciona que al Norte colinda con la zona de Valle Verde, al



N° de Oficio: 1643/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-029/2015
Asunto: Proyecto de Rasantes

Este con el Fraccionamiento San Bernabé, al Sur con el Fraccionamiento Balcones de las Mitras y al Oeste con el Fraccionamiento Lomas de Cumbres y con el Panteón Valle Verde, en el Municipio de Monterrey N.L.; mediante el cual se informa lo siguiente: "...Lo anterior se hace del conocimiento para que la promovente esté en posibilidad de determinar si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no los supuesto normativos antes indicados, por lo que no omito señalar, que dicha determinación queda bajo la estricta responsabilidad de la promovente..." (el subrayado es nuestro).

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

Por último, se le señala que las acciones a emprender por el promovente, se encuentran bajo la estricta responsabilidad de la misma. Asimismo no omito manifestar que si la vegetación en el predio ha sido removida, deberá acudir a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, para lo correspondiente en el ámbito de su competencia..."

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

En fecha 30-treinta de abril del 2015-dos mil quince, el promovente manifestó lo siguiente: "CON RESPECTO A LA SITUACION EN MATERIA AMBIENTAL DEL FRACCIONAMIENTO DE URBANIZACION INMEDIATA DE NUESTRA PROPIEDAD DENOMINADO "BALCONES DE LAS MITRAS 5° SECTOR (SAN FELIPE)".....ADJUNTAMOS A LA PRESENTE COPIA OFICIO No. 139.003.003.842/13 DE FECHA 04 DICIEMBRE 2013 EMITIDO POR LA DELEGACION FEDERAL EN EL ESTADO DE NUEVO LEON DE LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES QUE A LA LETRA DICE (PAGINA 4/4).

"EN CASO DE NO ESTAR EN LOS SUPUESTOS DEL ARTICULO 7 DE LA LEY GENERAL DE DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE (LGDFS), ARTICULOS 28 FRACCION VII DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y LA PROTECCION AL MEDIO AL AMBIENTE (LGEEPA) 5o. INCISO O) FRACCION I DE SU REGLAMENTO EN MATERIA DE EVALUACION DEL IMPACTO AMBIENTAL, LA PROMOVENTE NO REQUIERE PRESENTAR EL ESTUDIO TECNICO JUSTIFICATIVO NI LA MANIFESTACION DE IMPACTO AMBIENTAL".

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR MANIFESTAMOS BAJO PROPUESTA DE DECIR VERDAD Y BAJO NUESTRA ESTRICTA RESPONSABILIDAD QUE EL FRACCIONAMIENTO NO SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS QUE SEÑALA DICHO OFICIO No. 139.003.03.842/13 EMITIDO POR SEMARNAT Y POR LO TANTO NO SE REQUIERE PRESENTAR LA MANIFESTACION DE IMPACTO AMBIENTAL NI TAMPOCO EL ESTUDIO TECNICO JUSTIFICATIVO EN BASE A LOS ARGUMENTOS ANTES SEÑALADOS..." Respecto de lo anterior, dicha manifestación expresa por el interesado queda bajo la estricta responsabilidad del propietario del predio y es la autoridad competente la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) o la Procuraduría Federal de Protección

al Ambiente (PROFEPA), quienes ejercerán las facultades de inspección y vigilancia o normatividad que corresponda.

- o De fecha 21-veintiuno de mayo del 2015-dos mil quince, oficio Nº **4792/15-DIEC-SEDUE** emitido por ésta Secretaría, a través de la Dirección de Ecología, respecto a los Lineamientos Ecológicos, le informó lo siguiente: "...Visto resolutivo bajo oficio **139.003.03.842/13**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, el **04-cuatro de diciembre del 2013-dos mil trece** y notificado ante la SEDUE, donde informa que el promovente determinara si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), artículo 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al ambiente en Materia de Evaluación del impacto Ambiental (LGEEPA), artículo 5 inciso O) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como escrito presentado por el promovente ante esta Dirección de Ecología, referente a que "las características del predio no se ubica en los supuestos normativos antes indicados", manifestación expresa la cual queda bajo su estricta responsabilidad, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada y la PROFEPA.

Se otorgan lineamientos de Desmonte SOLAMENTE para ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 9,698.169 metros cuadrados, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para 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 condicionantes que dictará la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.

- a) *Importante es señalar que la presente no exime a la promovente del cumplimiento de otras obligaciones que corresponda aplicar a ésta u otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.*
- b) *De manera independiente a lo anterior, esta Secretaría podrá realizar las visitas de inspección que considere necesarias para verificar el cumplimiento de las normatividad y la veracidad de la información presentada.*

2.3.....

4. *Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y biomasa de tres anacahuítas, tres chaparro prieto y cuatro hierba del potro que interfieren con el proyecto de área vial, la cantidad de 152-ciento cincuenta y dos árboles nativos siguiente especie: Encino. Deberá ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado al Vivero Municipal.*

5. 16...."

- o En fecha 08-ocho de Junio del 2015-dos mil quince, el promovente mediante escrito presentado ante esta Secretaría acompaño copia de la factura número 2218, expedida por GREENSIDE IRRIGATION, a



N° de Oficio: 1643/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-029/2015
Asunto: Proyecto de Rasantes

fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 4792/15-DIEC-SEDUE, que fuera descrito en el punto que antecede.

Ahora bien, y en relación a los antecedentes citados, de conformidad con el oficio N° 139.003.03.842/13, emitido por la Autoridad competente en este caso, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, en respuesta a petición del promovente sobre los lineamientos ambientales para el predio objeto de la solicitud de Proyecto de Rasantes que nos ocupa, en el mismo se le hizo del conocimiento por parte de dicha dependencia que "...*Lo anterior se hace del conocimiento para que la promovente esté en posibilidad de determinar si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no los supuesto normativos antes indicados, por lo que no omito señalar, que dicha determinación queda bajo la estricta responsabilidad de la promovente...*" (el subrayado es nuestro).

Así mismo y en relación al citado escrito de fecha 30-treinta de abril del 2015-dos mil quince, que contiene la manifestación expresa del promovente, bajo protesta de decir verdad y bajo su más estricta responsabilidad, de que el fraccionamiento identificado como **BALCONES DE LAS MITRAS 5° SECTOR (SAN FELIPE)**, con una superficie de 40,493.890 metros cuadrados, no se encuentra en los supuestos que señala dicho oficio N° 139.003.03.842/13 emitido por la Autoridad competente, el promovente presentó ante la Delegación Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) escrito mediante el cual manifiesta "...*POR MEDIO DE LA PRESENTE MANIFESTAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE DICHO PREDIO NO SE ENCUENTRA EN LOS SUPUESTOS DEL ARTÍCULO 7 DE LA LEY GENERAL DE DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE (LGDFS) ARTÍCULO 28 FRACCIÓN VII DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE (LGEEPA) 5°. INCISO b) FRACCIÓN I DE SU REGLAMENTO EN MATERIA DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL POR LO QUE NO REQUERIMOS PRESENTAR ESTUDIO TECNICO JUSTIFICATIVO NI MANIFESTACION DE IMPACTO AMBIENTAL...*"; mismo que además cuenta con sello de recibido de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente Delegación Nuevo León (PROFEPA), ambas entidades federales competentes, que son quienes estarán facultados de inspección, vigilancia y normatividad al respecto.

El referido oficio y escrito fueron presentados por el promovente, con la finalidad de cumplir con el requisito indicado por el 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado Nuevo León, que establece como requisito para la obtención de la autorización del proyecto 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; a lo que el promovente manifiesta expresamente y bajo protesta de decir verdad y su más estricta responsabilidad, que no se encuentra en tales supuestos, por lo que según manifiesta el promovente no requiere presentar ante la Autoridad Federal competente, la manifestación de Impacto Ambiental ni el Estudio Técnico Justificativo; por lo que esta Secretaría emite los lineamientos ecológicos para el Proyecto de Rasantes, mismo que se señalan en el Acuerdo Tercero numeral 6. ASPECTOS ECOLÓGICOS, de la presente resolución, en la inteligencia de que dado que dichas actividades son objeto de inspección y vigilancia tanto de la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT, como de la Procuraduría Federal de protección al Ambiente (PROFEPA), **se hace del conocimiento del promovente, que la presente no le exime del cumplimiento de obligaciones que le corresponda aplicar a las diversas autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.**

- IV. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Proyecto de Rasantes para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie solicitada de 40,493.890 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene una superficie vial de 9,698.169 metros cuadrados.
- V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3170000022767**, de fecha 26-veintiseis de Junio del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$ **175.25 (CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS 25/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- VI. Que en el presente caso, el plano de Proyecto Urbanístico aprobado cumplió a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 fracciones III, V, VII, 3, 5 fracciones I, L y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV, 11, 121 fracción I, 142 fracciones I al IV, 158 Fracción IV, VI al VIII, 159, 160, 187, 197, 198, 199, 201, 202, 204, 205, 206, 242 fracción V, 243 fracción IV, 244 fracción III, 251, 271 fracción IV, 272 fracción II, 276, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los Artículos 4 Fracción XLV, 146 Fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 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 y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el Proyecto de Rasantes cuyo proyecto contiene una superficie vial de **9,698.169 metros cuadrados**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; denominado **BALCONES DE LAS MITRAS 5° SECTOR (SAN FELIPE)**; relativo a la superficie total solicitada de 40,493.890 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral: **48-001-017**; colindante al noreste del Panteón Municipal Valle Verde y al poniente del fraccionamiento Balcones de las Mitras 4° sector, Distrito Urbano Valle Verde, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Se Ratifican y Continúan vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.



N° de Oficio: 1643/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-029/2015
Asunto: Proyecto de Rasantes

TERCERO: Además El desarrollador, (en este caso la persona moral denominada TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. de C.V.); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales deberán cumplir con lo siguiente:

1. **VIALIDAD:** De conformidad con el oficio N° DT/V/305/2015, de fecha 22-veintidos de mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

1) De acuerdo al plano presentado, el proyecto se ajusta en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, y que dice lo siguiente:

"Las vialidades que se pretendan construir en el futuro desarrollo no deberán rebasar en ninguno de sus tramos el quince por ciento de pendiente. En caso especiales se autorizarán hasta con el veinte por ciento de pendiente máxima, en tramos no mayores de cuarenta metros de longitud y con recubrimiento antiderrapante, debiendo de intercalar tramos con pendientes no mayores de quince por ciento cuando menos de sesenta metros de largo".

2. **HIDROLOGÍA:** De conformidad con el oficio N° DT/H124/2015, de fecha 27-veintisiete de abril del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno respecto al dictamen técnico hidrológico, en base a la revisión del plano presentado correspondiente al proyecto de Rasantes, deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestos en la autorización de Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano que no hayan sido efectuadas.

b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por MURQT Consultores Asociados S.A. de C.V. a través del Ing. Fernando Trejo Cruz (Cédula 4608942) con fecha de Mayo de 2011, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

c) Es de señalar que la red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I.- Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio 159-R-10-3-C/12 (Junio 2012):

1. Tres rejillas de 1.25 x 8.00 metros de longitud c/u en tres derechos de paso.
2. 90.00 metros de tubo de 0.61 mts. (24") de diámetro, en salida de tres derechos de paso.
3. 1,690.00 metros de tubo de 0.76 mts. (30") de diámetro, por las calles Vizcaya, Hornablenda y Cerezas; esto hasta la Avenida Aztlán.
4. Conexión a ducto existente en Talleres del Metro.

d) Deberá respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas deberá ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.

e) Se deberán de dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.

f) 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

ocasiona por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

- g) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- h) **Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.**
- i) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- j) Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran, tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas, esto conforme a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

3. GEOLOGIA: De conformidad con el oficio N° DT/G131/2015, de fecha 12-dos de mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica, de esta Secretaría considera el presente Dictamen Geológico Factible en virtud de la revisión de los planos y antecedentes de aprobación, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- o Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el antecedente con numero de oficio 1377/2015DIFR/SEDUE, en donde se enuncia que:
De acuerdo al plano y los Estudios presentados, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:
- o El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- o El depósito descrito como limo color café oscuro con materia orgánica deberá ser retirado con el fin de evitar asentamientos diferenciales.
- o Debido a la presencia de áreas con pendientes pronunciadas y a las observaciones dadas por el Estudio de Mecánica de Suelos, y en virtud de la revisión de los planos, se presentan 3 zonas donde los rellenos superan los 3.00 m de altura producto del desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades y casas habitación, por lo que 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, dicha información deberá ser presentada para la etapa de proyecto ejecutivo.



N° de Oficio: 1643/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-029/2015
Asunto: Proyecto de Rasantes

4. **PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Las calles públicas se deberán habilitar hasta contar con la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** (incluidas guarniciones y banquetas), realizando el diseño de pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracciones VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León
5. **CONTROL DE EROSIÓN:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Se prohíbe emitir contaminantes a la atmósfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmósfera, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento al artículo 133, fracción II y III, 135, 137 y 138 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.
6. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el N° 4792/15-DIEC-SEDUE, de fecha 21-veintiuno de mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, se informa que se tiene a la vista y obra dentro del expediente el resolutivo bajo oficio N° 139.003.03.842/13, con fecha de 04-cuatro de diciembre del 2013-dos mil trece, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, donde informa que el promovente determinará si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), artículo 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (LGEEPA), artículo 5 inciso O) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como escrito presentado por el promovente ante esta Dirección de Ecología, referente a que "las características del predio no se ubica en los supuestos normativos antes indicados", manifestación expresa la cual queda bajo su estricta responsabilidad, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada y la PROFEPA.

Considerando que el área total del terreno es de **40,493.890 metros cuadrados** y el área a desarrollar para esta es de **29,959.281 metros cuadrados** y el cual la solicitud de la superficie del proyecto de **ÁREA VIAL** a desarrollar es de **9,698.169 metros cuadrados** y que las condiciones actuales, son de un predio parcialmente impactado, donde la vegetación que se observa es de matorral mediano como uña de gato, chaparro prieto, cenizos, huizaches, retamas, leucaenas, anacahuítas, intercalado con maleza y pasto, actualmente no existe actividad de construcción.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Transplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la 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 **9,698.169 metros cuadrados**, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condiciones que dicte 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 retiro de cubierta vegetal.
 - a) Importante es señalar que la presente no exime a la promovente del cumplimiento de otras obligaciones que corresponda aplicar a ésta u otra autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.
 - b) De manera independiente a lo anterior, esta Secretaría podrá realizar las visitas de inspección que considere necesarias para verificar el cumplimiento de las normatividad y la veracidad de la información presentada.
2. Deberá CONSERVAR los árboles de especie Anacahuita, Chaparro Prieto y Hierba del Potro que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó derribo.
3. Deberá TRANSPLANTAR las Palmas Yucas que se encuentran en el predio y que interfieren con el proyecto del área vial, debido indicar a esta Dirección la ubicación final de la especie, así mismo deberá garantizar su calidad fitosanitaria para su preservación, en caso de ser omisos a este lineamiento esta Dirección tiene bien iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondiente. Deberá conservar los arboles mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetro de altura, que se encuentran en el predio, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.
4. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y biomasa de tres anacahuitas, tres chaparro prieto y cuatro hierba del potro que interfieren con la pérdida del área vial, la cantidad de 152-ciento cincuenta y dos árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente presentó escrito ante esta Secretaría en fecha 08-ocho de Junio del 2015-dos mil quince, en el cual quedó amparada la copia de la factura N° 2218 por parte de la empresa Greenside Irrigation, para la entrega de 152-ciento cincuenta y dos árboles nativos de la especie Encino de 2" de diámetro.
5. 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.
6. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
7. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.



N° de Oficio: 1643/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° F-029/2015

Asunto: Proyecto de Rasantes

8. Quedan 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.
9. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábado de 8:00 a 13:00 horas, con el fin evitar impactos acústicos al entorno.
10. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de 1-uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
11. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
12. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y la disposición adecuada de los residuos.
13. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
14. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
15. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
16. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades competentes.

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

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

SEXTO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación tiene por objeto que acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del proyecto ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

002880

SÉPTIMO: 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.

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

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

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

UNDÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología 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/jerh

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse GABRIEL CAMARILLO UGARTE siendo las 4:22 horas del día 13 del mes de Julio del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR [Signature] LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Signature] FIRMA [Signature]
NOMBRE JORGE E. ZAMBRANO O. NOMBRE GABRIEL JESUS CAMARILLO UGARTE.