



**INSTRUCTIVO**

**AL C. RODOLFO JESUS DE LA GARZA CHAPA  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
FRACCIONADORA DE BIENES RAICES S.A. DE C.V.**

Calle Santa Bárbara No. 540, Zona Centro,  
San Pedro Garza García, N. L.  
Presente.-

-----En la ciudad de Monterrey, N. L a los 26-veintiseis días del mes de octubre del año 2015-dos mil quince.-----

**V I S T O** : El expediente administrativo número **F-095/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 12-doce de octubre del mismo año, presentados por el C. Rodolfo Jesús de la Garza Chapa, quien acredita su personalidad mediante Escritura Publica N° 11,317-once mil trecientos diecisiete, de fecha 06-seis de octubre del 2006-dos mil seis, 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 **FRACCIONADORA DE BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, consistente en la disminución del área vendible y la cantidad de lotes; para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO SECTOR VALLE**; relativo a la superficie total solicitada de **223,092.047 metros cuadrados**, la cual proviene de una superficie de mayor extensión de 4,182,533.52 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 3-tres polígonos, los cuales se indican a continuación: **1.-** Polígono con superficie de 1,000,000.00 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-285**; **2.-** Polígono con superficie de 2,552,533.52 metros cuadrados (de la cual para este sector se tomará la superficie de 223,092.047 metros cuadrados) y **3.-** Polígono con superficie de 630,000.00 metros cuadrados identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-123**; el cual se acreditan mediante Escritura Publica N° 6,839-seis mil ochocientos treinta y nueve, de fecha 09-nueve de Junio de 1969-mil novecientos sesenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José G. Guzmán M., Notario Público Titular N° 28-veintiocho, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 2268, Volumen: 171, Libro X, Sección I, Sub-Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 11-once de Septiembre de 1969-mil novecientos sesenta y nueve; así mismo presenta plano para Parcelación de un predio en 02-dos porciones, aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado de Nuevo León; bajo el número de expediente 2195/90 de fecha 23-veintitres de octubre de 1990-mil novecientos noventa, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 2,268, Volumen: 171, Libro 10, Sección Fraccionamientos, de fecha 28-veintiocho de enero de 1991-mil novecientos noventa y uno, también presenta plano para Parcelación en 02-dos porciones, aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano del gobierno del Estado de Nuevo León; bajo el número de expediente 1837/91 de fecha 24-veinticuatro de julio de 1991-mil novecientos noventa y uno, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 2,268, Volumen 171, Libro: 10, Sección I Propiedad, de fecha 08-ocho de agosto de 1994-mil novecientos noventa y cuatro; predios al poniente de la Carretera Nacional y colindante al sur del fraccionamiento Carolco 3° Sector, Distrito Urbano El Barro, Delegación Huajuco; 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 esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. mediante acuerdo contenido en el oficio N° 291-2008-GARP/SEDUE, de fecha 01-primer de Febrero del 2008-dos mil ocho, bajo el expediente administrativo N° **F-172/2006**, Dictaminó procedente la Factibilidad de Urbanización, para desarrollar un

fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, únicamente para la superficie con pendientes menores al 45%; relativo a dos predios identificados con los numero de expediente catastral 52-006-123 y 52-006-285; que suman una superficie de 4,182,533.50 metros cuadrados. Posteriormente esta misma Autoridad, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1302/2009/SEDUE, de fecha 22-veintidos de Mayo del 2009-dos mil nueve, dentro del expediente administrativo N° FYL-223/2008, indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, para una superficie total solicitada de 4,182,533.52 metros cuadrados

II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio N° 3000/SEDUE2012, de fecha 16-dieciseis de Octubre del 2012-dos mil doce, emitida dentro del expediente administrativo N° PU-053/2012, aprobó el Proyecto Urbanístico para de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CAROLCO SECTOR VALLE 1° SECTOR**, relativo a una superficie neta a 175,949.836 metros cuadrados, la cual proviene de la superficie de 319,000.00 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 4,182,533.52 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 3-tres predios, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono con superficie de 1,000,000.00 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-285**; 2.- Polígono con superficie de 2,552,533.52 metros cuadrados (la cual para este sector se tomara la superficie de 319,000.00 metros cuadrados) y 3.- Polígonos con superficie de 630,000.00 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-006-123; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Total:	4,182,533.520	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite:	3,863,533.52	metros cuadrados
<b>Área Total a Desarrollar:</b>	<b>319,000.000</b>	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación:	143,050.164	metros cuadrados
<b>Área Neta 1° Sector:</b>	<b>175,949.836</b>	metros cuadrados
Área Vial:	52,953.961	metros cuadrados
Área Derecho de Paso A y D:	265.774	metros cuadrados
Área Urbanizable:	122,730.101	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,329.592	metros cuadrados
Área Municipal:	21,969.597	metros cuadrados
Área Vendible:	99,430.912	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	221	
<b>N° de Viviendas Unifamiliares:</b>	<b>221</b>	

III. Que las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se otorgaron bajo la vigencia del Plan Parcial Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey, 2002-2020, así como la resolución contenida en el oficio N° 3000/SEDUE/2012, de fecha 16-dieciseis de Octubre del 2012-dos mil doce, emitida dentro del expediente administrativo N° PU-053/2012, de aprobación de Proyecto Urbanístico, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso Habitacional Unifamiliar. En cuanto a la densidad se refiere, se señala que para esta zona, indica una **Densidad de Crecimiento Controlado en base a las pendientes** del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente del 15% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30% hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de viviendas por hectárea; las superficies con pendientes mayores al 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

IV. Que el presente fraccionamiento presento dentro de la resolución contenida en el oficio N° 3000/SEDUE/2012, de fecha 16-dieciseis de octubre del 2012-dos mil doce, emitida dentro del expediente administrativo N° PU-



**053/2012**, de aprobación de Proyecto Urbanístico, la autorización condicionada de evaluación del Manifiesto de Impacto Ambiental Modalidad General, emitido por la por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, bajo el oficio N° 1092/SPMARN-IA/12, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2012-dos mil doce; consistente en el desarrollo de un fraccionamiento habitacional en una superficie 170,694.18 metros cuadrados, en el cual se contemplan 211 viviendas unifamiliares, con una vigencia de 4-cuatro años.

**V. Escritos libres presentados por el promovente vinculados con el expediente:**

- 1) En fecha 28-veintiocho de Agosto del 2015-dos mil quince, manifiesta lo siguiente: *"Nos referimos al Fraccionamiento Carolco Sector Valle para cual solicitamos la modificación al proyecto Urbanístico; debido al interés en desarrollarlo por una superficie menor a la autorizada. Esto debido a que la autorización ante Semarnat para cambio de Uso de Suelo fue por una superficie menor solicitado..."*
- 2) En fecha 28-veintiocho de Agosto del 2015-dos mil quince, manifiesta lo siguiente: *"Nos referimos al requisito del plano de levantamiento de arbolado existente del predio sobre el cual se desarrollara el fracc. Carolco Sector Valle (habitacional unifamiliar); para cual les informamos que nos es muy complicado en estos momentos realizar dicho levantamiento sin desmontar y afectar vegetación; por lo cual le solicitamos de la manera más atenta diferir este levantamiento a una etapa más adelante para contar con el permiso de desmonte y poder llevar a cabo los trabajos de identificación de especie y diámetro de arbolado..."*
- 3) En fecha 31-treinta y uno de agosto del 2015-dos mil quince, manifiesta lo siguiente: *"...Nos referimos al Fracc. Carolco Sector Valle (modificación al Proyecto Urbanístico Exp F-000095-15); para el cual les informamos que el acceso al mismo será por la Av. Carolco (Vía Pública) que pertenece al Fracc. Carolco 3er Sector desarrollo de la empresa que Nosotros representamos; garantizado de esta manera el acceso al nuevo proyecto..."*
- 4) En fecha 12-doce de Octubre del 2015-dos mil quince, manifiesta lo siguiente: *"Por medio de la presente, me permito poner a su consideración el levantamiento topográfico y de medidas; así como el estudio de pendientes por cuadrantes, el cual se elaboró a petición de Fraccionadora de Bienes Raíces; propietario del inmueble ubicado en la zona del Distrito La Bola. Para el cual se está solicitando modificación al proyecto urbanístico para el Fraccionamiento Carolco Sector Valle el cual se encuentra incluido dentro dentro del expediente catastral es el No. 52-006-123. Anexo a la presente la información grafica (plano) que pudimos elaborar mediante el levantamiento topográfico respectivo..."*
- 5) En fecha 13-trece de Octubre del 2015-dos mil quince, el C. Lic. José Luis Espinoza Treviño, manifiesta lo siguiente: *"Nos referimos al Fraccionamiento Carolco Sector Valle para el cual nos autorizaron la factibilidad (Exp. F-172/2006), y lineamientos generales de diseño urbano (Exp. FYL-223/2008) y el proyecto Urbanístico general (Exp.PU-053/2012) con 221 viviendas; todo ello en base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2002-2020 y con base a la ley de ordenamiento territorial y asentamientos humanos (vigente para este proyecto). Por cuestiones en cuanto a la variación en la superficie autorizada para Cambio de Uso de Suelo por parte de Semarnat y la modificación del área neta a desarrollar así como los lineamientos fijados para respetar en su estado natural el escurrimiento pluvial nos vemos en la necesidad de modificar el proyecto y su lotificación al proyecto Urbanístico ya autorizado. En dicho autorización de proyecto Urbanístico se nos autorizó el cuadro de áreas que se menciona más adelante; así como también la modificación solicitada. (Ver tabla áreas Figura 1)*

La cantidad de viviendas utilizadas en el proyecto urbanístico autorizado a la fecha se desglosa de la siguiente manera:

VIVIENDAS AUTORIZADAS PROYECTO URBANÍSTICO EXP. PU-053/2012. 221 VIVIENDAS  
 VIVIENDAS SOLICITADAS PARA CAROLCO SECTOR VALLE (MODIF. P. URBANÍSTICO) 177 VIVIENDAS  
 • **VIVIENDAS RESTANTES PARA FUTUROS SECTORES 44 VIVIENDAS**  
 Así mismo y manifestando nuestro compromiso en respetar para nuestro desarrollo el número total de 221.00 viviendas aprobadas en dichos lineamientos generales para diseño urbano y e Proyecto Urbanístico.

	PROYECTO URBANISTICO PLAN MAESTRO EXP.PU.-053 2012	MODIFICACION AL PROYECTO URBANISTICO ( EN TRAMITE)	TOTAL DE LOTES VIVIENDAS AUTORIZADAS
ARE TOTAL	4,182,533.520	4,182,533.520	
AREA FUERA DE APROBACION	3,863,533.520	3,959,441.473	
AREA TOTAL SOLICITADA	319,000.000	119,269.000	
ZONA DE PRESERVACION ECOLOGICA (ZPE)	0,000	103,823,047	
DERECHO DE PASO PLUVIAL Y SERVICIOS	1,329.592	796.038	
DERECHO DE PASO AYD	265.774	0.000	
AREA VIAL	52,953.961	32,485.390	
AREA URBANIZABLE	122,730.101	85,987.572	
AREA MUNICIPAL	21,969.597	16,478.353	
AREA VENDIBLE TOTAL	99,430.912	69,509.219	
AREA VENDIBLE UNIFAMILIAR	99,430.912	69,509.219	
LOTES HABITACIONALES UNIFAMILIARES	221		221
LOTES HABITACIONALES UNIFAMILIAR CAROLCO SEC VALLE		177	177
TOTAL DE LOTES HABITACIONALES	221	177	
VIVIENDA AUTORIZADAS POR DESARROLLAR			44

VI. Que a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "El interesado podrá solicitar modificar los proyectos urbanístico, ejecutivo y de ventas, pudiendo ser estos dos últimos, en un solo trámite".

Respecto del proyecto urbanístico, objeto de la modificación solicitada, el Ordenamiento Legal invocado, prevé las siguientes disposiciones:

"Artículo 218.- El interesado en urbanizar el suelo y desarrollar un fraccionamiento deberá:

- I. ....
- II. ....
- III. Solicitar la aprobación del **proyecto urbanístico** que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales indicados por la autoridad; ....."
- IV. a VIII. ...."

"Artículo 223.- En la etapa de **proyecto urbanístico** el interesado deberá presentar la siguiente documentación:



Oficio N°:2139/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-095/2015  
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- I. ....
- II. ....
- III. *Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada 5-cinco metros, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;*
- IV. *a VIII. ....”*

“Artículo 241.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

- I. ....
- II. ....
- III. *La autorización del **proyecto urbanístico** deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:*
  - a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;
  - b) El número de lotes y superficie promedio del mismo;
  - c) La zonificación de usos del suelo;
- IV. *a VI. ....”*

De lo anteriormente expuesto, se colige que es en la etapa del proyecto urbanístico en la que se contempla la distribución de las áreas o cuadro de áreas de proyecto, la cual se aprueba de ser congruente a lo indicado en la autorización de Factibilidad de uso de suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano.

PLANTAMIENTO DE SUBCOMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

✓

- VII. Que en fecha 08-ocho de septiembre del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que no se han iniciado trabajos de urbanización dentro del predio se encuentra en estado natural; en cuanto al uso del suelo del área colindante: al norte habitacional, al sur, al oriente y al poniente con terrenos sin uso actual, la ocupación de los lotes no existe ocupación en el predio se encuentra en estado natural; en cuanto a la colindancia del predio al norte con el tercer sector el mismo fraccionamiento, al sur, al oriente y poniente con terrenos en estado natural en breña; infraestructura aún no existe dentro del predio, se observa la avenida Carolco con una sección vial de 22.00 metros, en cuanto a escurrimientos naturales y/o arroyos, se observan cinco escurrimientos hacia un arroyo ubicado casi al centro del predio, dos ubican al oriente, uno hacia el sur y otros dos al poniente, el predio se observa dentro del predio hay encinos, cenizos, uña de gato, maleza, mezquites y plantas arbustivas., derechos de paso C.F.E., A y D, Gas, Pluvial y C.N.A., las que se indican en el plano pluvial, Comisión Nacional del Agua y Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.
- VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3170000025952, de fecha 23-veintitres de Octubre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$4,100.85 (CUATRO MIL CIEN PESOS 85/100 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 V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico.
- IX. Que en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.
- X. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definen los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para la

cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las prevenciones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas presentadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

- XI. 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 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 fracción XXI, 13, 124 fracción III, IV, V, VII, VIII y IX, 148 fracción I, 150 fracciones IV y V, 151 fracciones I y II, 218 fracción III, 219 fracción II, 223 fracciones del I al VIII, 226, 241 fracción III, incisos a), b), y c), 242 fracción I, y demás aplicables 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, 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 antes señalados, se autoriza a la persona moral denominada **FRACCIONADORA DE BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V.**, la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo del fraccionamiento tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CAROLCO SECTOR VALLE**; relativo a la superficie total solicitada de **223,092.047 metros cuadrados**, la cual proviene de una superficie de mayor extensión de 4,182,533.52 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 3-tres polígonos, los cuales se indican a continuación: **1.-** Polígono con superficie de 1,000,000.00 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-285**; **2.-** Polígono con superficie de 2,552,533.52 metros cuadrados (la cual para este sector se tomará la superficie de 223,092.047 metros cuadrados) y **3.-** Polígono con superficie de 630,000.00 metros cuadrados identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-123**; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

✓ <b>Área Total:</b>	<b>4,182,533.520</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Fuera de Aprobación:	3,959,441.473	metros cuadrados
Superficie Total Solicitada:	223,092.047	metros cuadrados
Área Zona de Preservación Ecológica:	103,823.047	metros cuadrados
Área Vial:	32,485.390	metros cuadrados
Área Urbanizable:	86,783.610	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Servicios:	796.038	metros cuadrados
Área Municipal:	16,478.353	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	69,509.219	metros cuadrados
<b>N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares</b>	<b>177</b>	
N° de Viviendas	177	



Predio al poniente de la Carretera Nacional y colindante al sur del fraccionamiento Carolco 3° Sector, Distrito Urbano El Barro, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L.

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

**TERCERO:** Que las autorizaciones señaladas en el apartado de Considerandos del presente resolutivo se otorgaron encontrándose vigente el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey, 2002-2020, así como la resolución contenida en el oficio N° 3000/SEDUE/2012, de fecha 16-dieciseis de octubre del 2012-dos mil doce, emitida dentro del expediente administrativo N° PU-053/2012, de aprobación de Proyecto Urbanístico, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso Habitacional Unifamiliar. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

En cuanto a la densidad se refiere, se aplicó la densidad de crecimiento por porcentaje de pendientes, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente mayor del 15% y hasta del 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; y para predios con pendiente mayor del 30% y hasta del 45%, densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; los terrenos con pendientes mayores del 45%, no se consideran aptos para el uso urbano. El presente proyecto contempla un estudio de pendientes, presentado ante esta Dependencia en fecha 12-dos de Octubre del 2015-dos mil quince, signado por el Ing. Sergio Rodolfo Negrete Araujo, con Cedula Profesional N° 272199, el cual arroja las pendientes del 0 al 15% con superficie 66,684.885 metros cuadrados, resultando 100.03 viviendas; del 15% al 30%, con superficie de 73,867.062 metros cuadrados, resultando 59.09 viviendas; del 30% al 45%, con superficie de 56,834.614 metros cuadrados, resultando 22.73 viviendas; y de 45%, con una superficie de 25,705.486 metros cuadrados, superficie no apta para urbanizar; dando una superficie total de 223,092.047 metros cuadrados y 181.85 viviendas máximas; el proyecto contempla 177 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad de la zona; cumpliendo así con la densidad permitida.

**CUARTO: AREAS PUBLICAS:** 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 del Estado de Nuevo León, 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 de 11,816.567 metros cuadrados,** correspondiente a cuantificar el área vendible habitacional de 69,509.219 metros cuadrados, equivalentes a calcular el 17% del área vendible habitacional (siendo un área municipal requerida de 11,816.567 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros por unidad de vivienda (177 viviendas, siendo un área municipal requerida de 3,894.00 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto **cede una superficie de 16,478.353 metros cuadrados;** Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, 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.

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

- 1. VIALIDAD MAESTRA:** Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además deberá de respetar lo

señalado en el artículo 151 fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere, y de conformidad al oficio N° DT/IV/748/2015, con fecha 16-dieciseis de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, en el que informa lo siguiente:

El predio donde se pretende desarrollar el Fracc. Carolco Valle, se ubica en el sector conocido como "La Bola" en la zona del Huajuco de la ciudad de Monterrey. Actualmente, solo se puede acceder a ese sector a través de 2 vialidades: calle Luis M. García y Camino al Rancho La Bola.

El Camino al Rancho La Bola es una vialidad que se encuentra en malas condiciones. La superficie de rodamiento de este camino se encuentra en mal estado, además de que es muy angosta. La calle Luis M. García actualmente cuenta con un carril de circulación por sentido y la superficie de rodamiento se encuentra en regulares condiciones.

En la intersección de la Carretera Nacional con el Camino al Rancho La Bola solamente son permitidas las vueltas derechas. Anteriormente, esta misma situación se presentaba en la intersección de la Carretera Nacional con la calle Luis M. García, sin embargo mediante una adecuación vial que se realizó en lo que sería la lateral de la Carretera Nacional, permitió que a través de un carril de contra-flujo los vehículos del Sector La Bola, utilicen la parte baja del Paso a Desnivel que se encuentra en la calle El Uro Poniente para dirigirse hacia Monterrey.

En los últimos años, en el Sector de la Bola se han incrementado la cantidad de fraccionamientos autorizados, aumentando a su vez la cantidad de vehículos que circulan en la zona. Desde la aprobación del Fracc. El Refugio en el año 2008, en el que se aprobaron 83 viviendas, esta cantidad ha estado aumentando llegando a un total de 868 viviendas, representando un incremento de más del 1000% en 4 años. El Fracc. Carolco Valle proyecta 177 viviendas adicionalmente.

Se otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de las siguientes lineamientos:

De lo expuesto se desprende que será necesario que los desarrolladores del Fracc. Carolco y del Fracc. Carolco Valle (los cuales representan cerca de las  $\frac{3}{4}$  partes de las viviendas de la zona), se coordinen con los demás desarrolladores de la zona a fin de presentar propuestas de solución vial que incluyan la ampliación y pavimentación de las actuales vías de acceso a la zona y que además mejoren la situación actual que tiene la lateral de la Carretera Nacional entre la calle Luis M. García y la calle El Uro Poniente y que es utilizada a contra-flujo. Es importante señalar que este carril de contra-flujo es solamente una solución temporal, ya que al ampliarse la Carretera Nacional, esa lateral tendrá que operar en el sentido de norte a sur.

Así pues, el desarrollador deberá presentar las propuestas de solución vial ante esta Secretaría previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo del Fracc. Carolco Valle. La construcción y habilitación de esas propuestas de solución vial deberán llevarse a cabo en el momento en que la zona así lo requiera por el mismo incremento vehicular o por algún requerimiento del Municipio de Monterrey.

Mientras tanto, el desarrollador deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey y con la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para mejorar las condiciones del contraflujo ubicado sobre la Carretera Nacional, al norte de la calle Luis M. García, conforme a lo indicado en el Estudio de Impacto Vial presentado.

El Estudio de Impacto Vial presentado anteriormente, indicaba que será necesario mejorar las condiciones de operación y seguridad vial de la zona de Estudio, entre las cuales se encuentran mejorar el señalamiento vial





Oficio N°:2139/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-095/2015  
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

existente (horizontal y vertical) y la superficie de rodamiento la cual se encuentra en algunos tramos en malas condiciones. También hace referencia a la intersección del Camino al Rancho La Bola y la Carretera Nacional, la cual no cuenta con las condiciones de seguridad vial al existir taludes que dificultan la visibilidad del conductor al incorporarse hacia la Carretera Nacional, por lo que deberá mejorar las condiciones físicas y geométricas existentes en el punto.

El Estudio concluye que para mitigar el Impacto Vial generado por el futuro desarrollo, será necesario llevar a cabo lo recomendado en el Estudio, por lo que el desarrollador deberá llevar a cabo lo indicado en el presente oficio. También indica que las modificaciones propuestas al exterior del desarrollo deberán ser diseñadas utilizando los parámetros establecidos por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o el Municipio de Monterrey.

Por tal motivo, el desarrollador deberá cumplir con lo indicado en el presente punto, y presentar la información solicitada previo a la Etapa del Proyecto Ejecutivo. Así mismo, se le indican las siguientes obligaciones:

- a. La calle principal indicada en el plano de norte a sur, deberá funcionar como un par vial en toda su longitud. queda estrictamente prohibido que cada cuerpo vial de la arteria sea utilizada en doble sentido de circulación.
- b. 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.
- c. 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 las indicadas en los párrafos anteriores.
- d. El acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia (en área vial), cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.
- e. El desarrollador deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- f. 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 casos 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 del quince por ciento cuando menos de sesenta metros de largo.

**2. DRENAJE PLUVIAL:** De conformidad con el oficio N° DT/H 322/2015, de fecha 07-siete de Septiembre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico Hidrológico. En base en la revisión del plano correspondiente al Proyecto de la Modificación al Proyecto Urbanístico, así como en el estudio Hidrológico y al acuerdo correspondiente al proyecto urbanístico (PU-053/2012), presentado por el propio promovente, se informan las siguientes especificaciones y obligaciones al presente proyecto:

- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la 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 e hidráulico realizado por IU Ingenierías para Urbanización por medio del M.C. Juan Francisco Palacios Barrera (Cédula 1886287), con fecha de realización Agosto del 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea, eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Visto lo anterior se tiene lo siguiente:

1.- El sistema pluvial para el fraccionamiento "Carolco Sector Valle" será acorde a las especificaciones técnicas contenidas dentro del plano de drenaje pluvial (2 de 2) elaborado por el Ing. Juan Francisco Palacios Barrera con fecha de Agosto de 2015.

2.- Para los cauces A, B, N y S se construirán obras de regulación de flujo, reducción de energía y retención de sedimentos (estructuras de gaviones), dichas obras considerarán las siguientes características: una altura de 1.80 mts, cada cama de gaviones tendrá un dimensionamiento de 0.90 x 0.60 mts. y una longitud en función de la sección transversal del cauce y las condiciones específicas del suelo que permitan su adecuada instalación en cada uno de los sitios propuestos.

3.- La infraestructura de conducción a considerar será la siguiente:

**-Para cauce A se considerará:** Canal natural abierto de 1.00 x 1.25 x 3.50 mts.  $z=45^\circ$  y posteriormente ducto circular de concreto de 1.52 mts.

**-Para cauce B se considerará:** Ducto circular de concreto de 1.52 mts. y posteriormente canal natural abierto de 1.00 x 1.25 x 3.50 mts.  $z=45^\circ$ .

**-Para cauce C se considerará:** Ducto circular de concreto de 0.91 mts.

**-Para cauce E se considerará:** Ducto circular de concreto de 0.91 mts.

**-Para cauce N se considerará:** Canal natural abierto de 1.10 x 1.60 x 4.30 mts.  $z=45^\circ$  y posteriormente ducto rectangular  $B=2.10$  x  $H_t=1.25$  mts.

**-Para cauce Q se considerará:** Canal natural abierto de 1.10x 1.75 x4.60 mts.  $z=45^\circ$ .

**-Para cauce R se considerará:** Canal natural abierto de 1.50 x 2.15 x 5.80mts.  $z=45^\circ$ . Y posteriormente ducto rectangular  $B=2.85$  x  $H_t=1.70$  mts.

**Las características y ubicación de lavaderos de concreto deberán ser conforme las especificaciones y ubicaciones contenidas en plano de pluvial.**

c) Además, se deberán observar y atender las indicaciones señaladas por la SEMARNAT (Oficios No. 139.003.03.751/14 y No.139.04.1.-514(15) en materia del cuidado, manejo y respeto de los cauces correspondientes a los escurrimientos (cañadas) y manantiales aledaños a la zona, debiendo excluir de la superficie de cambio de uso de suelo los escurrimientos naturales superficiales que inciden en el área del proyecto, así como los cuerpos de agua (manantiales), esto a fin de brindar protección a la fauna silvestre relacionada a dichos escurrimientos. Por otro lado, para el diseño urbano del fraccionamiento, deberá considerar que los terrenos afectados por restricciones federales no podrán cuantificarse como área de cesión, según lo estipula el artículo 151 fracción II incisos b y c de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

d) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

e) 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, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.

f) 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 de acuerdo al artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



Por lo anterior y en relación al inciso c), el promovente presenta plano de secciones del escurrimientos de acuerdo a los lineamientos requeridos por la SEMARNAT de fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, según los números de Oficios. 139.003.03.751/14 y 139.04.1.-514(15) y firmado por el apoderado legal el C.P. Rodolfo de Jesús Garza Chapa, así como también el perito responsable el Ing. Juan Francisco Palacios Barrera, con número de cedula profesional 1886287.

**3. ASPECTOS GEOLOGICOS:** De conformidad con el oficio N° DT/G 330/2015, de fecha del 14-catorce de Octubre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, determina que el fraccionamiento cumple con la información requerida, considerándose factible, en virtud de la revisión del plano presentado por el propio promovente, y al acuerdo correspondiente al proyecto urbanístico (PU-053/2012), se desprenden las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los antecedentes con número de oficio 3000/SEDUE/2012, dentro del cual se encuentra el número de oficio COPD/G135/2012, donde se menciona lo siguiente:

- a. De acuerdo al Estudio Geológico realizado por CONTROL, 2000 S.A. el área de estudio se encuentra ubicada en el flanco Este de la Sierra Madre Oriental, el cual está formado por rocas sedimentarias del Cretácico Superior de la Formación Méndez, constituida por lutitas y margas las cuales se encuentran fracturadas y medianamente intemperizadas. La zona se ubica donde da inicio la curva de Monterrey ocasionando fuertes plegamientos hacia el NW lo cual genera una zona de tensiones ocasionando una serie de fallas longitudinales y fracturas transversales, presentando una estratificación con un rumbo de 53.5° NW-SE y un echado de 58° en dirección 36.5° SW.
- b. Todos los cortes deben ser realizados bajo supervisión geotécnica para vigilar la altura y dirección de los mismos.
- c. Deberán implementar un muro de contención en los cortes y taludes más susceptibles para prevenir posibles deslizamientos en el caso de condiciones meteorológicas adversas.
- d. Se recomienda dotar el predio de un buen drenaje superficial para evitar acumulaciones e infiltraciones de agua y deberán ser diseñadas, construidas y protegidas todas las tuberías que transporten fluido, para prevenir fugas que incremente el contenido de agua en el subsuelo y lo modifiquen así como permita desalojar el agua infiltrada fuera del muro de contención.
- e. En caso de proyectar cortes definitivos (taludes) que se quedarán así de por vida, se recomienda recubrirlos con concreto lanzado dejando ductos o drenes de PVC para desalojar filtraciones de agua.
- f. Con base en el Artículo 228, fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que indica que: "En la Etapa del Proyecto Ejecutivo el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

XI.- Estudio de Mecánica de Suelos con Diseño de Pavimentos elaborado por una institución, asociación o laboratorio reconocido.

**4. ASPECTOS ECOLOGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 6113-15/DIEC/SEDUE, de fecha 07-siete de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología, se señala lo siguiente:

En tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje para áreas verdes.

002210

- 2. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

**SEXTO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base 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

**SÉPTIMO:** Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

**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 del relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

**NOVENO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción I, así como de incumplir con todo aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DÉCIMO:** 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/ALB/bash/AMR/vcg/jerh

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse JOSÉ LUIS ESPINOSA TREVIÑO siendo las 1:20 horas del día 30 del mes de 10 del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR	LA	PERSONA	CON	QUIEN	SE	ENTIENDE	LA	DILIGENCIA
FIRMA <u>[Signature]</u>		FIRMA <u>[Signature]</u>						
NOMBRE <u>JULIO E. REYES</u>		NOMBRE <u>JOSÉ L. ESPINOSA TREVIÑO</u>						