



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 28-veintiocho días del mes de octubre del año 2015-dos mil quince.-----
V I S T O : El Expediente administrativo número **F-096/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2015-dos mil quince, presentada por el C. Rodolfo Jesús de la Garza Chapa, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 11,317-once mil trecientos diecisiete, de fecha 06-seis de octubre del 2006-dos mil seis, ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene el poder general para actos de administración en general que le otorgó a su favor la persona moral denominada **FRACCIONADORA DE BIENES RAICES, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la autorización del **Proyecto de Rasantes**, 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 (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**, Dictamino procedente la Factibilidad de Urbanización, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, únicamente para la superficie

002287

N° de Oficio: 2140/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-096/2015

Asunto: Proyecto de Rasantes

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
Área Total a Desarrollar:	319,000.000	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación:	143,050.164	metros cuadrados
Área Neta 1° Sector:	175,949.836	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	
N° de Viviendas Unifamiliares:	221	

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio N° 2139/2015/DIFR/SEDUE de fecha 26-veintiséis de octubre del 2015-dos mil quince, emitida dentro del expediente administrativo N° F-095/2015, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en desarrollar el fraccionamiento en 2-dos etapas. debido a la autorización de SEMARNAT la cual es de una superficie de 119,269.00 metros cuadrados, menor al solicitado, en la aprobación anterior, para de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominara **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:

Área Total:	4,182,533.520	metros cuadrados
--------------------	----------------------	-------------------------



N° de Oficio: 2140/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-096/2015
Asunto: Proyecto de Rasantes

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
N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares	177	
N° de Viviendas	177	

- IV. Que el presente fraccionamiento presente 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 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 vigencia de 4-cuatro años.
- V. Que en fecha 28-veintiocho de agosto del 2015-dos mil quince, el solicitante presenta ante esta Dependencia resolutorio bajo oficio N° 139.04.1.-514(15), emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, con fecha 28-veintiocho de mayo del 2015-dos mil quince, autorizando al cambio de uso de suelo en una superficie de 119,269.000 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado fraccionamiento habitacional unifamiliar Carolco Sector Valle, se ubica en el municipio de Monterrey.
- VI. 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.
- VII. Que acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de rasantes, con oficio N° 6114/15-DIEC-SEDUE, de fecha 21-veintiuno de octubre del 2015-dos mil quince, se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutorio bajo el oficio con número 139.04.1.-514(15), con fecha del 28-veintiocho de mayo del 2015-dos mil quince, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es de 17.594 Hectáreas; emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de 223,092.047 metros cuadrados, el cual la solicitud de la superficie del proyecto de AREA VIAL a desarrollar es de 32,485.39 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio con vegetación nativa y suelo en estado

natural, la cubierta vegetal existente es de tipo matorral mediano como cenizo, chapotes, anacahuitas, intercalado con la maleza y pasto propio de la zona, además de árboles como palo blanco, anacua, retama, huizaches, mezquite, hierba del potro y encino de dimensiones mayores de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existente actividad de construcción.

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el Área Vial del proyecto con una superficie de **32,485.390 metros cuadrados**, compensando al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y biomasa de doscientos cincuenta encinos, huizaches, anacahuitas y palo blanco que interfieren con el proyecto de construcción, la cantidad de **504-quinientos cuatro árboles nativos** de la siguiente especie: Encino. Los cuales deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos deberán ser entregados en el Vivero Municipal y deberá plantar en el predio en cuestión dentro de las áreas municipales, la cantidad de **504-quinientos cuatro árboles nativos** de la siguiente especie: Encino. Los cuales deberán ser de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 03-tres metros de altura como mínimo. Estos deberán ser entregados en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente presenta en fecha 27-veintisiete de octubre del 2013-dos mil trece, copia de la factura numero 3910 expedida por Viveros Regionales, en fecha 26-veintiseis de octubre del 2015-dos mil quince, por la cantidad de 504-quinientos cuatro árboles nativos de 2" pulgadas de diámetro) y copia de la factura numero 3911 expedida por Viveros Regionales, en fecha 26-veintiseis de octubre del 2015-dos mil quince, por la cantidad de 504-quinientos cuatro árboles nativos de 2" pulgadas de diámetro); a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.

- VIII. 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, denominado CAROLCO SECTOR VALLE; relativo a la superficie total solicitada de **223,092.047 metros cuadrados**, cuyo proyecto contiene una superficie vial de 32,485.390 metros cuadrados.
- IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3170000025953**, de fecha 23-veintitres de octubre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$175.75 (CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS 75/100 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.
- X. Que en el presente caso, el plano de Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple 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 Rasantes del fraccionamiento en cuestión.
- XI. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.



N° de Oficio: 2140/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-096/2015
Asunto: Proyecto de Rasantes

XII. Que el 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, 4, 7, 8 y 9 inciso B) fracción I y II, 12 fracción I, XVI, XXI y XXIX, 13, 124 fracciones V, VII, IX, X, XI y XII, 142 fracción II, 148 fracción I, 150 fracción IV, 151 fracción VII, 215 Fracción I y II, 218 Fracción IV, 227, 241 fracción IV y demás relativos aplicables a 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 para los Municipios del Estado de Nuevo León, artículos 12 Fracción III y 15 Fracción I, del Rubro: "De Planeación y Administración", inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, lo firma y acuerda la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA**, el Proyecto de Rasantes cuyo proyecto contiene una superficie vial de **32,485.390 metros cuadrados**; 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 (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**; predios al poniente de la Carretera Nacional y colindante al sur del fraccionamiento Carolco 3° Sector, Distrito Urbano El Barró, Delegación Huajuco; en el Municipio de Monterrey, N. L.

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

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

1. VIALIDAD MAESTRA: De conformidad con el oficio N° **DT/V/748/2015**, de fecha 16-diciseis de octubre 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) El proyecto presentado cumple con las observaciones indicadas en etapas anteriores 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. **DRENAJE PLUVIAL:** De conformidad con el oficio N° DT/H323/2015, de fecha 08-ocho de septiembre 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, presentado por el promovente, se informan las siguientes especificaciones y obligaciones al presente proyecto:
- a) Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las correspondientes a los proyectos de Urbanización posteriores 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 Ingeniería para Urbanización por medio del MC. Juan Francisco Palacios Barrera (Cédula 1886287) con fecha de agosto del 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
 - c) Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
 - d) Además, 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.
 - e) Durante la etapa de construcción, 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 temporales 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.
 - f) Cabe mencionar que el desarrollador 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.
 - g) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 228, fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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.
 - h) 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.
 - i) Deberá marcarse al desarrollador, la obligación 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.





N° de Oficio: 2140/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-096/2015
Asunto: Proyecto de Rasantes

Por lo anterior, 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 GEOLÓGICOS:** De conformidad con el oficio N° DT/G335/2015, de fecha 14-catorce de octubre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica, de esta Secretaría determina que el fraccionamiento cumple con la información requerida, considerándose factible, en virtud del plano y al antecedente de Modificación al Proyecto Urbanístico (F-095/2015), se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el antecedente con el número de expediente administrativo F-095/2015 (dentro del cual se encuentra en el oficio N° DT/G330/2015), en donde se menciona lo siguiente:
- 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.
- En caso de presentar taludes superiores a los 3.00m de altura, se deberá realizar un análisis de estabilidad de taludes con el fin de mitigar el riesgo que se pudiese presentar.
- 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. **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 151 fracción III, inciso g) y fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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° 6114/15-DIEC-SEDUE, de fecha 21-veintiuno de octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa lo siguiente:

Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con números 139.04.1.-514(15), con fecha del 28-veintiocho de mayo del 2015-dos mil quince, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es de 17.594 Hectáreas; emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de 223,092.047 metros cuadrados, el cual la solicitud de la superficie del proyecto de AREA VIAL a desarrollar es de 32,485.39 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio con vegetación nativa y suelo en estado natural, la cubierta vegetal existente es de tipo matorral mediano como cenizo, chapotes, anacahuitas, intercalado con la maleza y pasto propio de la zona, además de arboles como palo blanco, anacua, retama, huizaches, mezquite, hierba del potro y encino de dimensiones mayores de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existente 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 Desmorte 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 Desmorte SOLAMENTE para el AREA VIAL del proyecto con una superficie de **32,485.390 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:

- a) **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) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
- 1.- La vegetación forestal fuera de la superficie autorizada, no podrá ser afectada por los trabajos y obras del proyecto.
 - 2.- Previo a las actividades, el promovente deberá delimitar por medios visibles el área autorizada para remoción de vegetación, con la finalidad de no afectar el área NO AUTORIZADA en la cual no se podrán realizar ninguna actividad de remoción de vegetación, así mismo no se deberá colocar ningún tipo de material producto de los trabajos de desmorte, ni deberá ser utilizado como área de almacenamiento de materiales requeridos para el desarrollo de proyecto.
 - 3.- El área NO AUTORIZADA deberá de conservar su vocación forestal de forma permanente para la conservación de la prestación de servicios ambientales.
 - 4.- La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin, la remoción deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propicien la erosión.
- b) Deberá CONSERVAR los arboles de especie palo blanco, anacua, retama, huizaches, mezquite, hierba del potro y encino mayores 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.



N° de Oficio: 2140/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-096/2015
Asunto: Proyecto de Rasantes

- c) Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y biomasa de doscientos cincuenta encinos, huizaches, anacahuítas y palo blanco que interfieren con el proyecto de construcción, la cantidad de **504-quinientos cuatro** 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 y deberá plantar en el predio en cuestión dentro de las áreas municipales, la cantidad de **504-quinientos cuatro** árboles *nativos* de la siguiente especie: Encino. Los cuales deberán ser de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 03-tres metros de altura como mínimo. Estos deberán ser entregados en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente presenta en fecha 27-veintisiete de octubre del 2013-dos mil trece, copia de la factura numero 3910 expedida por Viveros Regionales, en fecha 26-veintiseis de octubre del 2015-dos mil quince, por la cantidad de 504-quinientos cuatro árboles *nativos* de 2" pulgadas de diámetro) y copia de la factura numero 3911 expedida por Viveros Regionales, en fecha 26-veintiseis de octubre del 2015-dos mil quince, por la cantidad de 504-quinientos cuatro árboles *nativos* de 2" pulgadas de diámetro); a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.
- d) 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.
- e) La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
- f) El material de despalle deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
- k) 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.
- l) La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
- m) 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.
- n) 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.
- o) 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: Deberá cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio

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: 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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 otorgó sin perjuicio de otras solicitudes de información que 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.

NOVENO: 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.-----



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

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

EMS/ALB/jld/AMR/vcg/jern

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jose Luis Espinosa Treviño siendo las 1:20 horas del día 30 del mes de octubre del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA _____

NOMBRE Juan F. Reyes

NOMBRE José L. Espinosa Treviño