



Nº de Oficio: 16910/SEDUE/2021

Expediente Nº F-027/2021

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico
y al Plano de Rasantes**

INSTRUCTIVO

**AL C. LUIS EDMUNDO DE VILLA AYALA Y LUIS CARLOS CALLES TORRES
APODERADOS LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID. No. 145-102-4770**
Rio Sena. Nº 500, Col. Del Valle,
San Pedro Garza García, N. L.
Presente. -

**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que
enseguida se transcribe:**

Monterrey, N. L. a los 09-nueve días del mes de agosto de 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO: El expediente administrativo número **F-027/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de marzo de 2021-dos mil veintiuno, y al escrito de fecha 03-tres de agosto del mismo año, presentados por los C. Luis Edmundo de Villa Ayala y Luis Carlos Calles Torres Apoderados Legales de la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID. No. 145-102-4770** mediante el cual solicitan la **Modificación del Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO 4TO SECTOR**, relativo a la superficie solicitada de **106,998.207 metros cuadrados**; la cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 260,374.522 metros cuadrados la cual resulta de la suma de 03 predios originales siguientes: **1) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-110 con superficie de 218,681.462 metros cuadrados, 2) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-114 con superficie de 8,918.538 metros cuadrados y 3) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-634 con superficie de 32,774.52 metros cuadrados, predios colindantes a la Av. Del Acueducto, Distrito Urbano La bola, 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.** 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 Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicables.
- II.** Que la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología del Municipio de Monterrey es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B) fracciones I y II, 12 Fracción XXI, 13, 142, 143 fracción II, 148 Fracción I, 150 fracciones del I al V, 151 fracciones I, II y III, 218 Fracciones III y IV, 219 Fracción II, 223 fracciones I a VIII, 226, 227, 241 Fracciones III (incisos a), b) y c) y IV, 242 Fracciones I y II y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los

1/14



ORIGINAL SEDUE MONTERREY



Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey;

III. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública número 4,636-cuatro mil seiscientos treinta y seis, de fecha 20-veinte de octubre de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaria Publica Numero 19-diecinueve de la cual es Titular el Licenciado Carlos H. Suarez Garza con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; y la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública N° 6,110-seis mil ciento diez de fecha 09-nueve de marzo del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla flores, Notario Público Titular N° 26-veintiseis; con ejercicio en la Demarcación Notarial, del primer }Distrito Registral en el Estado, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 5080, volumen: 264, libro: 192, sección: I Propiedad, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2006-dos mil seis; así mismo, presenta Acta de Acreditación de Medidas, ratificada en fecha 14-catorce de febrero del 2012-dos mil doce, ante el Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular N° 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 7789-siete mil setecientos ochenta y nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y al Comercio, bajo el N° 1481, Volumen: 107, Libro:30, Sección: Auxiliar, de fecha quince de marzo del 2012-dos mil doce.

IV. Que la Secretaria de Desarrollo urbano y Ecología de Monterrey, N.L., otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 24-veinticuatro de agosto del 2007-dos mil siete, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-138/2006** bajo el oficio N° 1719-07-GARP/SEDUE, informó sobre la **Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo un fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO**; relativo a una superficie total solicitada de 794,466.19 metros cuadrados, identificado originalmente bajo los números de expedientes catastrales: 52-006-116, 52-006-110, 52-006-114, 52-006-115 Y 52-006-590.
- b) En fecha 24-veinticuatro de agosto del 2007-dos mil siete, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-139/2006** bajo el oficio 1943-07-GARP/SEDUE, aprobó el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **Carolco**, relativo a una superficie solicitada de 794,466.19 metros cuadrados identificado originalmente bajo los números de expedientes catastrales: 52-006-116, 52-006-110, 52-006-114, 52-006-115 Y 52-006-590.
- c) En fecha 04-cuatro de septiembre de 2007-dos mil siete, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-185/2006** bajo el oficio N° 1950-07-GARP/SEDUE, se aprobó el **Proyecto de Rasantes** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **Carolco**, para una superficie de 106,685.31 metros cuadrados, (área vial de 45,001.86 metros cuadrados) correspondientes al área total del proyecto de 794,466.19 metros cuadrados.
- d) En fecha 25-veinticinco de octubre del 2012-dos mil doce mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo número **TO-088/2012** bajo el oficio No. 3195/2012/SEDUE, otorgó el la **Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **"Carolco 1er Sector, a excepción del área vial frente a la calle Camino al Rancho La Bola y del área municipal 14, así como la vialidad que comunica a dicha área en el presente tramite..."**, liberando la fianza por un monto de 3,747,088.98 (TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y OCHO PESOS 98/100 MN) que sirvió para caucionar las obras de urbanización faltantes; en el que se aceptaron las garantías propuestas consistentes en la Póliza de Fianza N° 4738-05158-7, de fecha 04-cuatro de octubre del 2012-dos mil doce, por un monto de \$1,462,596.52 (UN MILLON CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 52/100 M.N.); Póliza de Fianza N° 4738-05157-0, de fecha 11-once de octubre del 2012-dos mil doce, por un monto de \$882,521.04 (OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS 04/100 M.N.) y Póliza de Fianza N° 4738-05162-4, de fecha 25-veinticinco de





octubre del 2012-dos mil doce, por un monto de \$8,374,730.48 (OCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS 48/100 M.N.), las dos primeras con el objeto de garantizar la ejecución de las obras de urbanización faltantes y la última para garantizar la buena calidad de los pavimentos, cordones, banquetas y drenaje pluvial por un período de 03-tres años.

- e) Que en fecha 15-quinze de septiembre de 2014-dos mil catorce mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo número **F-037/2014** bajo el oficio No. 802/2014/DIFR/SEDUE, se otorgó la **Autorización de Ventas** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional, Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **CAROLCO 3º SECTOR**, relativo a una superficie de 156,116.819 metros cuadrados identificado originalmente bajo los números de expedientes catastrales: 52-006-110, 52-006-114, Y 52-006-590.

Y en cumplimiento al artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de Los Asentamiento Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 9310, volumen: 288, libro 373, sección: Propiedad, de fecha 06-seis de noviembre de 2014-dos mil catorce; quedando transmitidas-o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- f) En fecha 19-diecinueve de julio del 2016-dos mil dieciséis mediante resolutivo contenido en expediente administrativo N° **F-058/2015** bajo el oficio N° 2225/SEDUE/2016, se aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**; para el desarrollo un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO**; relativo a una superficie total solicitada de 287,804.840 metros cuadrados, identificado bajo los números de expedientes catastrales: , 77-003-001, 77-003-002 y 77-003-003, 52-006-110, 52-006-114, 52-006-115 y 52-006-634.
- g) En fecha 16-dieciseis de octubre del 2017-dos mil diecisiete mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-016/2017** bajo el oficio N° 6608/SEDUE/2017, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**; consistente únicamente en sectorizar en 1er y 4º Sector del fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO**; relativo a una superficie total solicitada de 287,804.84 metros cuadrados, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 794,466.19 metros cuadrados; la cual resulta de la suma de 7 predios originales siguientes: identificado bajo los números de expedientes catastrales: 52-006-110, 52-006-114, 52-006-115, 52-006-634, 77-003-001, 77-003-002 Y 77-003-003.
- h) En fecha 19-diecinueve de septiembre de 2018-dos mil dieciocho mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo **F-031/2017** bajo el oficio N° 8241/SEDUE/2021 aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**; consistente reducir el número de lotes habitacionales, así como el área vendible total en metros cuadrados y se deja un área fuera de aprobación para un futuro sector total del fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO 4to SECTOR**; relativo a una superficie total solicitada de 261,324.550 metros cuadrados, identificado bajo los números de expedientes catastrales: 52-006-110, 52-006-114, 52-006-115, 52-006-634, cuyo cuadro de áreas quedo como sigue:

Área Total:	794,466.190	Metros Cuadrados
Área Fuera de Tramite:	533,141.638	Metros Cuadrados
Área Solicitada:	261,324.552	Metros Cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	155,160.992	Metros Cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	106,163.560	Metros Cuadrados
Área Reservada para (Barda) Perimetral:	65.376	Metros Cuadrados
Área Vial:	18,377.352	Metros Cuadrados
Área Urbanizable:	87,720.832	Metros Cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	3,386.252	Metros Cuadrados
Área Municipal Total:	26,477.668	Metros Cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	57,856.912	Metros Cuadrados

LOTES

Lotes Habitacionales Unifamiliares: 92



VIVIENDAS

No. De Viviendas Unifamiliares:

92

Total de Viviendas:

92

- i) En fecha 30-treinta de octubre de 2018-dos mil dieciocho, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-045/2018 bajo el oficio N° 8676/SEDUE/2018, se aprobó el **Proyecto de Rasantes** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO 4to SECTOR**, para una superficie de 261,324.550 metros cuadrados, (área vial de 18,377.352 metros cuadrados).
- j) En fecha 02-dos de diciembre de 2020-dos mil veinte, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-033/2020 bajo el oficio N° 15386/SEDUE/2020 SE NIEGA la solicitud por la que se pretendía obtener la autorización del Proyecto Ejecutivo y Ventas relativo al Fraccionamiento Carolco, Cuarto Sector respecto al predio conformado de una superficie de 109,092.781 metros cuadrados e identificado bajo el número de expediente catastral 52-0006-110, 52-006-114 y 52-006-634, colindante a la **Avenida del Acueducto, Distrito Urbano la Bola, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon.**

Posteriormente en fecha 15-quince de enero de 2021-dos mil veintiuno mediante resolución contenida bajo el oficio N° 15670/SEDUE/2021 en cumplimiento a lo ordenado en el Oficio No. SAY-DJ/0970/2021 emitido por el Director Jurídico de la Secretaría de Ayuntamiento, en el cual resuelve el recurso de revisión planteado por la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID. No. 145-102-4770**, de fecha 22 de enero del año en curso, y en su parte medular determina:

"PRIMERO. - Ha procedido el recurso de revisión interpuesto por SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID. No. 145-102-4770 presentado por conducto de los C.C. EDMUNDO DE VILLA AYALA e ING. LUIS CARLOS CALLES TORRES, en contra de la resolución emitida por esta dependencia en fecha 02 de diciembre de 2020-dos mil veinte, dentro del expediente debiendo dejar sin efectos la resolución impugnada y en su lugar dictar una nueva fundada y motivada en el que se resuelva en sentido afirmativo la solicitud de autorización del Proyecto Ejecutivo y Ventas relativo al Fraccionamiento Carolco, Cuarto Sector..." (el subrayado es nuestro)

Se resolvió lo que a continuación se transcribe: "... ACUERDA, PRIMERO: Por las razones y fundamentos señalados en los Considerandos de esta resolución, se **autoriza continuar con la integración y posterior autorización del Proyecto Ejecutivo y Ventas relativo al Fraccionamiento Carolco, Cuarto Sector, respecto al predio conformado de una superficie de 109,092.781 metros cuadrados e identificado bajo el número de expediente catastral 52-00-110, 52-006-114 Y 52-006-634, colindante a la Avenida Acueducto, Distrito Urbano la Bola, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey Nuevo Leon, debiendo omitir aplicar de las obligaciones y lineamientos relativos a la VIALIDAD MAESTRA y demás obligaciones atinentes impuestas mediante acuerdo de fecha 19-diecinove de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, derivado del oficio No. 8241/SEDUE/2018 dictado dentro del diverso expediente administrativo F-031/2017..."**

V. No obstante, lo indicado en el inciso j) del considerando que antecede, el promovente presentó la solicitud de la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes** integrando el expediente administrativo F-027/2021, que, mediante el presente instrumento, se analiza y resuelve.

VI. De conformidad con las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores la modificación al proyecto urbanístico y plano de rasantes que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor del Municipio, en los siguientes términos:

1. **ZONIFICACIÓN:** En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2002-2020; se indica que los predios se ubican en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en esta zona predominan los usos de suelo habitacional unifamiliar; otra porción del predio





se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar de Ladera (**HML**) donde el uso habitacional unifamiliar es permitido. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

2. **DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere, se determinó una densidad en base a las pendientes promedio hasta el 15%, la densidad será de 15 viviendas por hectárea; predios con pendiente promedio mayor del 15% y hasta del 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; y para predios con pendiente promedio mayor del 30% y hasta del 45% la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; los terrenos con pendientes mayores del 45%, no se consideran aptos para el uso urbano; Que mediante resolución de fecha 24-veinticuatro de agosto del 2007-dos mil siete, contenida bajo el oficio N° 1943-07-GARP/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-139/2006**, se autorizó el Proyecto Urbanístico del fraccionamiento denominado Carolco, en cuyo Considerando II se señaló lo siguiente: *"II. Que el propietario anexa Estudio de Pendientes para determinar la Densidad indicada en la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos de Desarrollo Urbano, la cual se calcula de la manera siguiente: a) Pendientes del 0 al 15% superficie de 349,938.35 metros cuadrados (525 viviendas); b) Pendientes del 15% al 30% superficie de 178,070.63 metros cuadrados (143 viviendas); c) Pendientes del 30 al 45% superficie de 141,535.94 metros cuadrados (57 viviendas); dando un total de 725 viviendas"*. Por lo que la cantidad de viviendas utilizadas se desglosan de la siguiente manera:

1er Sector	181 Viv.	MEV-062/2010
1er Sector	36 Viv.	F-016/2017
2do Sector	198 Viv.	V-159/2009
3er Sector	196 Viv.	F-037/2014
1er, 2do y 3er Sector	<u>611 Viv.</u>	
4to Sector	93 Viv	(Expediente que nos ocupa)
	<u>704 Viv.</u>	
Viviendas Autorizadas		
Plan Maestro (Totales)	725 Viv	EXPEDIENTE: F-139/2006

Sumando en total la cantidad de 704 viviendas desarrolladas de las 725 viviendas autorizadas de las cuales restarán para futuras autorizaciones la cantidad de 21 viviendas.

3. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** El proyecto cumplió con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establece el artículo 150 Fracción V y 151 Fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Para los usos de suelo diferentes al habitacional se deberá ceder al 7% del área vendible. En el presente caso se requiere una superficie total de 9,793.573 metros cuadrados, cumpliendo con ello; correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional 57,609.255 metros cuadrados: resultando por ceder 9,793.573 metros cuadrados por ser mayor que cuantificar el de 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (93 viviendas: resultando por ceder 2,046.00 metros cuadrados), por lo que el presente proyecto **cede una superficie total de 23,998.328 metros cuadrados de los cuales 12,627.208 metros cuadrados son para cumplir con el requerimiento del área municipal y el resto, es decir 11,371.120 metros cuadrados son señalados como Zona de Preservación Ecológica, mismas que deberán conservarse en estado natural, por tanto no se contabilizara como área municipal excedente a ceder para nuevos y/o futuros sectores. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además, deberán habilitarse de acuerdo a los planos presentados ante esta Secretaría; a excepción de las áreas municipales 5 y 8, identificadas como Zona de Preservación Ecológica.**



VII. Que el promovente presenta ante esta Secretaría, autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaria de Protección al medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo Leon, bajo el oficio N° **0729/SPMARN-IA/20** de fecha 25-veinticinco de febrero de 2020-dos mil veinte, consistente en la urbanización de un fraccionamiento Habitacional correspondiente a una superficie de 260,374.50 metros cuadrados.

VIII. Que el promovente presentó ante esta Secretaría, copia del resolutivo bajo oficio N° **139.04.1.-0997 (18)**, de fecha 06-seis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en donde se Autoriza por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 15.24 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **...CAROLCO CUARTO SECTOR**, con ubicación en el municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, promovido por **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID. No. 145-102-4770**, en su carácter de **PROMOVENTE**, en el que le otorgaron un plazo de 06-seis años para realizar la remoción de la vegetación forestal derivada de la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

IX. Que mediante escrito presentado por el promovente en fecha 21-veintiuno de mayo de 2021-dos mil veintiuno los C.C. Lic. Luis Edmundo de Villa Ayala y el Ing. Luis Carlos Calles Torres apoderados legales de la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID. No. 145-102-4770**, manifiesta lo siguiente: *"Nos referimos la Fracc. Carolco; para lo cual solicitamos la modificación al Proyecto Urbanístico y Modificación de Proyecto de Rasantes...Descripción de dicha modificación de proyecto Urbanístico:*

1.- *El área neta a desarrollar cambio de 106,163.560m² a 109,092.781m².*

SADM solicito un derecho de paso para una tubería de agua

2.- *El área vial a desarrollar cambio de 18,377.352m² a 18,039.348m², se editó la calle Rincón de Carolco*

3.- *El área de derecho de paso pluvial a desarrollar cambio de 3,386.252m² a 1,802.862m². Se eliminó el derecho de paso pluvial 4; y el derecho de paso pluvial 2 paso a ser derecho de paso pluvial y de agua y drenaje.*

4.- *Se agregó al cuadro de áreas: "área de transformadores 37.512m²"*

5.- *El área municipal cambio de 26,477.668m² a 23,998.328m².*

NOTA: Se reenumeran las Áreas municipales. (las áreas municipales de z.p.e. número 3, 4, 9 y 10 se cambiaron y se editaron a Uso de derecho de paso pluvial y de agua y drenaje)....

6.- *El área vendible a desarrollar cambio de 57,856.912m² a 57,609.255m²*

7.- *Se agregó un lote más de vivienda. De 92 lotes a 93 lotes unifamiliares.*

8.- *Se modificó la vialidad denominado Rincón de Carolco; en el acceso a la misma para disminuir la pendiente de acceso y salida, y al final de dicha calle en la parte más alta se-modificación los niveles hacia arriba para tener toda la pendiente de dicha vialidad hacia abajo. (hacia el acceso) ..."*

X. Escritos presentados por el promovente, vinculados al expediente:

- En fecha 26-veintiseis de abril de 2021-dos mil veintiuno, manifestando lo siguiente:

"...Nos referimos al expediente administrativo F-000027/2021 relativo al Fracc. Carolco 4to Sector; para el cual solicitamos la modificación al Proyecto urbanístico Se adjunta la siguiente información:

1. *Juego de 08 planos de la Modificación al Proyecto urbanístico..., así como su archivo digital en dwg en cd.*

2. *Adendum al estudio hidrológico y su plano correspondiente firmados y en originales.*

3. *Copia simple del estudio geológico, geohidrológico y análisis de discontinuidades así como su archivo digital en pdf y cd..."*

- En fecha 24-veinticuatro de mayo de 2021-dos mil veintiuno, manifestando lo siguiente:

"Por medio de la presente adjunto el juego de planos para el expediente F-027/2021 referente a la modificación del proyecto urbanístico y rasantes del fraccionamiento Carolco Cuarto Sector. Se adjuntan en originales 12





planos de la modificación del proyecto urbanístico. Se adjuntan en originales 10 planos de rasantes de dicho sector..."

- En fecha 25-veinticinco de mayo de 2021-dos mil veintiuno, manifestando lo siguiente:
"Por medio de la presente adjuntamos los certificados de libertad de gravamen de los inmuebles que se incluyen dentro de dicho sector, referente a el expediente F-012/2021 referente a la modificación del proyecto urbanístico y rasantes del fraccionamiento Carolco Cuarto Sector. Se adjuntan en originales los 3 certificados de los expedientes catastrales 52-006-110, 52-006-114 y 52-0006-634..."
- En fecha 08-ocho de julio de 2021-dos mil veintiuno, manifestando lo siguiente:
"Por medio de la presente adjuntamos plano solicitado por Ustedes de las secciones de las calles del Carolco 4to Sector, referente a el expediente administrativo F-027/2021 relativo a la modificación del proyecto urbanístico y rasantes.... Nota: Se adjuntan dos planos firmados en original..."
- En fecha 02-dos de agosto de 2021-dos mil veintiuno, manifestando lo siguiente:
"Por medio de la presente adjuntamos los planos con las correcciones solicitadas... referente al expediente administrativo F-027-2021...:
 - a) *Plano original con las observaciones solicitadas*
 - b) *12 planos firmados en original de la modificación del proyecto urbanístico y rasantes del fraccionamiento Carolco Cuarto Sector.*
 - c) *12 planos firmados en original del proyecto rasantes del fraccionamiento Carolco Cuarto Sector.*
 - d) *2 planos firmados en original de las rasantes con cortes transversales de taludes del fraccionamiento Carolco Cuarto Sector.*
 - e) *2 planos firmados en original del señalamiento vial solicitado para los retornos de ambas vialidades, dentro del fraccionamiento Carolco Cuarto Sector.*
 - f) *Croquis del cambio de uso de suelo ante Semarnat con áreas en m2*
 - g) *Solicitud formal firmada por los apoderados legales*
 - h) *CD con los archivos en autocad.*

XI. Que se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en fecha 26-veintiseis de abril de 2021-dos mil veintiuno; a fin de verificar el avance de las obras: en cuanto a las Preliminares: se observan los trabajos de movimiento de tierra; Terracerías: en la vialidad de Rincón de Carolco se encuentra en etapa de carpeta y la vialidad de Privada Carolco aún no comienzan con los trabajos; Drenaje Sanitario: aun no cuentan con la red; Drenaje Pluvial: aun no cuentan con la infraestructura de drenaje pluvial; Agua Potable: en la C. Rincón se observa tubería a pie de los lotes; Gas Natural: si se observa tubería a pida de los lotes; Pavimentación: no cuenta aun con la pavimentación en los proyectos a realizar; Guarniciones: si cuenta con guarniciones en calle Rincón de Carolco; Electrificación: en cuanto a la calle Rincón de Carolco se observa registros y tubería para redes subterráneas hasta pie de los lotes, en cuanto a la calle Privada Carolco aún no comienzan los trabajos; Alumbrado Público: en C. Rincón se observa posterío de alumbrado; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se habilitan; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aun no cuentan con la infraestructura; Red de Telefonía y Televisión por cable: no cuentan con la red; Uso de Suelo del Área Colindante: casa habitación al poniente del proyecto; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): sin construcciones aun; Colindancias del Predio: al norte con arroyo la Chueca, al poniente Residencial Carolco 1er y 2do Sector, al sur y este lote en breña; Sección de Vialidades colindantes al predio: al poniente Av. Carolco; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: se observa dos escurrimientos naturales que atraviesan el sector de oriente a poniente y al norte fuera del predio el arroyo la Chueca; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): vegetación nativa de la región; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: no cuenta aún con Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aún no cuenta en su totalidad el sector de la infraestructura troncal y servicios básicos.



XII. Que mediante el presente tramite se está solicitando la autorización de la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CAROLCO 4TO SECTOR**; relativo a la superficie total solicitada de **106,998.207 metros cuadrados**; la cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 260,374.522 metros cuadrados la cual resulta de la suma de 03 predios originales siguientes: **1) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-110 con superficie de 218,681.462 metros cuadrados, 2) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-114 con superficie de 8,918.538 metros cuadrados y 3) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-634 con superficie de 32,774.52 metros cuadrados**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Neta a Desarrollar:	106,998.207	Metros Cuadrados
Área Reservada para (Barda) Perimetral:	65.376	Metros Cuadrados
Área Vial:	18,039.348	Metros Cuadrados
Área de transformadores CFE:	37.512	Metros Cuadrados
Área Urbanizable:	88,855.971	Metros Cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	1,802.862	Metros Cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y Agua y Drenaje:	5,445.526	Metros Cuadrados
Área Municipal Total:	23,998.328	Metros Cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	57,609.255	Metros Cuadrados
LOTES		
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	93	
VIVIENDAS		
No. De Viviendas Unifamiliares:	93	
Total de Viviendas:	93	

XIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000066569**, de fecha 09-nueve de agosto de 2021-dos mil veintiuno expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$6,122.84 (SEIS MIL CIENTO VEINTIDOS PESOS 84/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$7,653.55 (SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 55/100 M.N.)** se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del mismo año; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracción V inciso g) y VIII.

XIV. Que, en el presente caso, los planos de Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.

XV. 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.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:



[Handwritten signature]



ACUERDA

PRIMERO: En los términos antes señalados, se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominara **CAROLCO 4TO SECTOR** relativo a la superficie solicitada de **106,998.207 metros cuadrados**; la cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 260,374,522 metros cuadrados; la cual resulta de la suma de 03 predios originales siguientes: **1)** Predio identificado bajo el expediente catastral **52-006-110** con superficie de 218,681.462 metros cuadrados, **2)** Predio identificado bajo el expediente catastral **52-006-114** con superficie de 8,918.538 metros cuadrados y **3)** Predio identificado bajo el expediente catastral **52-006-634** con superficie de 32,774.52 metros cuadrados, predios colindantes a la Av. Del Acueducto, Distrito Urbano La bola, Delegación Huajuco; en el Municipio de Monterrey, N. L.; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área Neta a Desarrollar:	106,998.207	Metros Cuadrados
Área Reservada para (Barda) Perimetral:	65.376	Metros Cuadrados
Área Vial:	18,039.348	Metros Cuadrados
Área de transformadores CFE:	37.512	Metros Cuadrados
Área Urbanizable:	88,855.971	Metros Cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	1,802.862	Metros Cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y Agua y Drenaje:	5,445.526	Metros Cuadrados
Área Municipal Total:	23,998.328	Metros Cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	57,609.255	Metros Cuadrados
LOTES		
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	93	
VIVIENDAS		
No. De Viviendas Unifamiliares:	93	
Total de Viviendas:	93	

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

TERCERO: Además, el desarrollador, (en este caso **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID. No. 145-102-4770**); deberán 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° **DPTDU/V/192/2021**, con fecha del 09-nueve de junio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

ETAPA: PROYECTO URBANISTICO

- De acuerdo a la fracción V del artículo 124 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "Las vías cerradas tendrán un retorno mínimo de 22.00 metros de diámetro y una longitud máxima de 125.00 metros y cuando tengan en un extremo un parque la longitud máxima será de 250.00 metros;"



En el proyecto del fraccionamiento se aprecian unas calles cerradas que no cumplen con lo marcado en la Ley, al tener una longitud mayor a la permitida. Sin embargo, el desarrollador proyecta retornos circulares intermedios con un diámetro de 22.00 metros (de acuerdo a lo indicado en la Ley) los cuales se ubican a una distancia máxima de 250.00 metros uno de otro, contemplando áreas municipales a ambos lados del retorno.

La propuesta de los retornos ubicados a lo largo de la calle cerrada que no cumplen con lo marcado en la Ley, al tener una longitud mayor a la permitida. Sin embargo, el desarrollador proyecta retornos circulares intermedios con un diámetro de 22.00 metros de acuerdo a lo indicado en la Ley) los cuales se ubican a una distancia máxima de 250.00 metros uno de otro, contemplando áreas municipales a ambos lados del retorno.

La propuesta de los retornos ubicados a lo largo de la calle cerrada que no cumplen con la longitud máxima, mitigan el impacto vial ocasionado por la excesiva longitud de esta vialidad, sin embargo, para que funcione aún mejor, se deberá complementar con un excelente señalamiento vial tanto horizontal como vertical en donde se ubiquen estos retornos, sobre todo con señalamiento tipo de No Estacionarse. El desarrollador deberá identificar los retornos mediante un señalamiento especial que identifique el número de retorno con respecto al número de retornos ubicados en esa calle en especial. Por Ejemplo, el Retorno 1 de 3, indica que ese retorno es el primer retorno de un total de 3 ubicados en esa calle, con lo anterior el conductor se da una idea de en qué punto se encuentra con respecto al final de la calle.

Sin embargo, como se comentó antes, esta propuesta solo ayuda a mitigar el Impacto Vial ya mencionado. La problemática principal sigue siendo la longitud tan grande que tendrá esta vialidad, la cual se puede transformar como un punto en contra, en el momento en que se presente una contingencia, dificultando el acceso a los vehículos de emergencia (camiones de bomberos, ambulancias, policías, camiones recolectores de basura, etcétera). Por lo que será responsabilidad del desarrollador garantizar la seguridad y fluidez vehicular para este tipo de vehículos al interior del desarrollo.

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- 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.
- 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, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.
- Conforme a lo indicado en el Capítulo 6 del Estudio de Impacto Vial, de fecha agosto del 2015 elaborado por la Empresa Vargas Torres y Asociados, deberá:
 1. Realizar la instalación y reposición de señalamiento vial de acuerdo con el Manual de Dispositivos para el Control de Transito sobre las vialidades colindantes al futuro desarrollo Fraccionamiento "Carolco 4º Sector. Este señalamiento deberá contar con las especificaciones propuestas tanto por el Municipio, como por las normas vigentes de la Secretaria de Comunicaciones y Transportes (Norma Oficial Mexicana, NOM-034-SSCT 2-2003 o Normas Vigentes Municipales y/o Estatales).
 2. Habilitar zonas destinadas a los peatones, esto con el fin de salvaguardar la integridad física de estos en las vialidades colindantes al futuro desarrollo Fraccionamiento "Carolco 4º Sector"
 3. Dentro del Fraccionamiento "Carolco 4º Sector", deberá instalar los dispositivos para el control del tránsito de acuerdo con el Manuela de Dispositivos para el Control de Tránsito en vigor. Estos deberían contar con las especificaciones de las autoridades correspondientes (Municipales, Estatales o Federales)
 4. Deberá otorgar a las personas con alguna discapacidad física las rampas y demás facilidades constructivas que se requieran para facilitar su movilidad tanto dentro y fuera del Fraccionamiento "Carolco 4º Sector".
 5. Deberá contar con un buen diseño de acceso y salidas, estos deberán contar con amplios radios de giro y la capacidad suficiente para mejorar la seguridad y operación tanto de los futuros acceso/salidas como en las vialidades colindantes. Estos deberán estar libres de cualquier obstáculo de visibilidad (árboles, señalamientos, postes, etc.) que obstruyan y limite el acceso/salida del futuro desarrollo.



6. En caso de contar con control de acceso/salidas, estos deberán estar ubicados de tal manera que alojen la cantidad de vehículos que se pronostican que ingresaran al desarrollo. Su diseño y ubicación deberán brindar suficiente espacio dentro del desarrollo, con la finalidad de evitar a toda costa la invasión al flujo vehicular y/o peatonal de las vialidades colindantes.

ETAPA: PROYECTO DE RASANTES

- Una vez revisado el proyecto, se observa que ya cumple con lo indicado en la etapa de Factibilidad y Lineamientos y que dice lo siguiente:
"Las vialidades que se pretenden 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 menos de sesenta metros de largo."

2. **DRENAJE PLUVIAL:** De conformidad con el oficio N° DPTDU/H 100/2021, de fecha 25-veinticinco de junio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría otorga dictamen FACTIBLE, en base a la revisión del plano presentado correspondiente a la Modificación al Proyecto Urbanístico, así como en el acuerdo correspondiente a la Modificación al Proyecto Urbanístico (F-31/2017) y al Estudio Hidrológico - Hidráulico presentado, se tiene lo siguiente:

Deberá seguir respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por UI Asesoría a través del Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez (Cedula No. 6412819) con fecha de diciembre de 2018, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que lo rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, que no hayan sido efectuadas.
- Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- Para la etapa del Proyecto Ejecutivo, 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.
- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración. No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drénes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la selección hidráulica de estos escurrimientos.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.
- En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- 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.



3. **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De conformidad con el oficio N° DPTDU/G097/2021, de fecha 19-diecinueve de julio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría considera el presente dictamen factible, deberá cumplir con los siguientes:

Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en la etapa de Factibilidad y lineamientos Generales de Diseño Urbano.

- De acuerdo al Análisis Geológico de Estabilidad de Taludes y su Memoria de Cálculo de Cuñas en el talud, se encontró lo siguiente el talud con las condiciones que se encuentra actualmente está sufriendo caídos, desconchamientos, fallas en ciertos bloques de tamaño medianos y pequeños, esto debido al efecto del intemperismo en el cual se está viendo afectado el talud. Conforme pasan los días el agua de lluvias y aire, van debilitando el talud y por ende va sufriendo caídas fallas.
Se propone la siguiente solución de estabilización: 2 líneas de anclas de 12.00m. de longitud de bulbo y con una tensión de 35 Ton, cada línea de anclaje y una presión de inyección de 4-6kg/cm². Se deberá colocar concreto lanzado con malla triple torsión de al menos 10cm. de espesor. Construir 2 muros de contención de al menos 15.00cm de espesor.

Conclusiones

- Para la etapa del proyecto ejecutivo, se deberá presentar el Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos y un procedimiento de relleno detallado.

4. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** Para la etapa del Proyecto Urbanístico de acuerdo al oficio N° 1683/21-DIEC-SEDUE, de fecha 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes 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 del terreno para áreas verdes.
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 pudieran ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

5. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** Para la etapa del Plano de Rasantes de acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, bajo el N° 1684/21-DIEC-SEDUE, de fecha 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que, se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.04.1.-0997(18) con fecha del 06-seis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, referente a la solicitud de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL Y COMERCIAL CAROLCO CUARTO SECTOR, por una superficie de 15.24 Hectáreas, ubicado en el o los municipio(s) de Monterrey; en el Estado de Nuevo León, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **106,998.207 metros cuadrados**, para el proyecto de **AREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a un predio de topografía irregular pendiente ascendente, donde se detecta un ligero impacto se observa una cubierta vegetal densa y conformada por especies se verán afectadas por las obras de desmonte, la zona se encuentra severamente impactada y urbanizada, la zona se representa por una cubierta vegetal de matorral medio.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

12/14



Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de **18,039.862 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en este caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente al cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar los arboles mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco medio a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de oficio DIEC-3854/18, en fecha 26-veintiseis de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, para este proyecto con una superficie de **18,377.352 metros cuadrados**, así también copia de factura número 7247, expedida por Productores de Árboles y Palmas los Encinos, S.P.R. DE R.L. por la cantidad de **368-trescientos sesenta y ocho** arboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
4. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por **337.49 metros cuadrados, para futuros Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.**
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
8. 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.
9. 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.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
11. 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.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
13. 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.
14. 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.
15. 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.

C U A R T O: 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

13/14



ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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.



QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

SEPTIMO: 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.

OCTAVO: Se hace del conocimiento de interesado que deberá respetar los términos (establecidos en el artículo 242 fracciones I y II, así como de incumplir con todos 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).

NOVENO: Notifíquese por conducto del personal adscrito a esta dependencia, de conformidad con el artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jose Luis Espinosa Treviño siendo las 09:41 horas del día 12 del mes de Agosto del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

NOMBRE Jose Luis Espinosa Treviño

FIRMA Alexis

FIRMA J. L. E.