



Nº de Oficio: 16607/SEDUE/2021
Expediente Nº: F-045/2020
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico

INSTRUCTIVO

AL C. LIC. OMAET SOTO QUINTANA
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.
Calle Matamoros Nº 1011 Pte., Zona Centro, Monterrey, N.L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de julio de 2021-dos mil veintiuno. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-045/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de diciembre de 2020-dos mil veinte y al escrito de fecha 29-veintinueve de junio de 2021-dos mil veintiuno, presentados por el C. Lic. Omaet Soto Quintana, en su carácter de Apoderado legal de la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**; respecto al **Proyecto Ejecutivo Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO LINCES II**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **124,605.428 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 118,475.775 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de **257,824.965 metros cuadrados**), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**, **2. Lote con superficie de 6,129.659 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-176**; ubicados al sur de la intersección de las Avenidas Paseo de los Leones y Puerta de Hierro, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIV, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y g), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 1 y 4, 169 fracciones V, VII y VIII, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracciones I y XI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256 primer párrafo, 257 fracción VI, 258 fracción V, 260, 267 fracciones I al XV, 268, 286 fracción V incisos a), b), c), d), e) y f), 287 fracción III, 291 fracción II, 332, 333 fracciones I al VI, 334 fracciones I y II, y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; 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 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

- II. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública Nº 23,968- veintitrés mil novecientos sesenta y ocho, de fecha 27-eintisiete de julio de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Jesús Ubaldo Garate Bravo Notario



Público Titular N° 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado que contienen poder para Actos de Administración; en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública N° 67,680-sesenta y siete mil seiscientos ochenta, de fecha 20-veinte de diciembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Manuel García Cirilo, Notario Público Titular N° 62-sesenta y dos, ambos con ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza García, en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3252, Volumen: 267, Libro: 131, Sección: Propiedad, de fecha 20-veinte de marzo de 2007-dos mil siete; Escritura Pública N° 66,609-sesenta y seis mil seiscientos nueve, de fecha 25-veinticinco de abril de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito, en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4693, Volumen: 282, Libro: 188, Sección: Propiedad, de fecha 08-ocho de junio de 2012-dos mil doce.

- III. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 09-nueve de julio de 2020-dos mil veinte, mediante resolución contenida bajo el oficio N° 14340/SEDUE/2020 emitida dentro del expediente administrativo N° **F-001/2020**, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, fijando los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO LINCES II**; relativo a la superficie solicitada de **124,605.428 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 118,475.775 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de **257,824.965 metros cuadrados**), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**, **2. Lote con superficie de 6,129.659 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-176**; con la siguiente distribución de áreas:

Lote 13 - Exp. Cat. 81-000-149:	257,824.965	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación 02 Exp. Cat: 81-000-176:	6,129.659	metros cuadrados
Superficie Total:	263,954.624	metros cuadrados
Área afuera de aprobación lote 13 (dentro de área natural protegida):	139,349.190	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	124,605.434	metros cuadrados
Área Vial:	49,780.305	metros cuadrados
Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey:	629.353	metros cuadrados
Área Urbanizable:	74,195.776	metros cuadrados
Derechos de Paso Pluvial:	572.878	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	11,667.795	metros cuadrados
Área Vendible Total:	61,955.103	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	3,658.195	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (incluye servidumbres de paso):	58,296.908	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	239	
N° Lotes Comercio de Barrio:	007	
N° Total de Lotes:	246	

- IV. De conformidad con la autorización descrita en el Considerando que antecede, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

1. **ZONIFICACION:** De conformidad Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), y de conformidad con el apartado de Ordenamiento Urbano del referido Plan de Desarrollo Urbano, dentro de las Zonas





Habitacionales, establece la de Habitacional Unifamiliar, definiéndolo como sigue: "Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colonias habitacionales y no admite otros usos del suelo, mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda, ubicados estratégicamente o en centros de barrio, los cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento. Los usos permitidos se establecen en el presente Plan y se les aplicará la normatividad establecida en éste, de acuerdo a la zona donde se encuentren."

Así mismo, dentro del mismo apartado de Ordenamiento Urbano, contempla Otras Zonas, dentro del cual se encuentra comprendido el **Comercio de Barrio**, mismo que define de la siguiente manera: "Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el uso de desarrollo de usos comerciales y de servicio en áreas predominantemente habitacionales. En las áreas urbanizables, se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y ésta será definida en los proyectos de nuevos fraccionamientos."

Además, en el apartado de Lineamientos Generales para los Usos del Suelo, en el inciso b), dispone lo siguiente:

"b) En las zonas o predios señalados como Comercio de Barrio, se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados."

- 2. DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad **D-6**, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea. Siendo la superficie a desarrollar de 12.4605434 hectáreas, lo que permite un máximo de 697 viviendas, el proyecto presenta 239 viviendas, lo que representa 19.18 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.
- 3. ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establecen los artículos 210 fracciones I y XI, 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, más en este caso el 7%-siete por ciento correspondiente a los usos complementarios no habitacionales. 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. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente.

Se requiere un área municipal de 10,166.548 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 58,296.908 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 9,910.474 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (239 viviendas, siendo un área municipal requerida de 5,258.00 metros cuadrados); más en este caso el 7% del área vendible correspondiente al área de Comercio de Barrio de 3,658.195 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 256.074 metros cuadrados y cede una superficie total de 11,667.795 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en las numerales 210 fracciones I y XI, 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León.

V. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 fracción V, inciso F) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento, Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- Oficio N° SSP/163/2021 de fecha 03-tres de mayo de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: "...solicita apoyo a esta Secretaría para que les brindemos la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos... al respecto le informo que por parte de la autoridad que represento, no existe ningún inconveniente en brindarle el apoyo solicitado."
- Oficio N° SSPVM/CJ/286/2021, de fecha 18-dieciocho de enero de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Coordinación Jurídica de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: "... hago de su conocimiento que no es posible dar cumplimiento a su solicitud toda vez que, el domicilio señalado, se encuentra fuera del área de jurisdicción de los elementos policiacos de esta incorporación, siendo la Secretaria de Seguridad Pública del Estado y/o la institución Policial Estatal denominada Fuerza Civil, la autoridad con Jurisdicción en dicho territorio..."
- Oficio N° SSPE/FC/SV/2570/2021 de fecha 04-cuatro de marzo de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, a través de la Comisaría General, mediante el cual informa lo siguiente: "En relación a su solicitud referente a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad) de seguridad para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar con uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata denominado PUERTA DE HIERRO LINCES II, colindante al Fraccionamiento Puerta de Hierro Lincés al sur de la intersección Av Puerta de Hierro y la Av. Richard E. Bird...; me permito informarle que respecto a la dirección antes mencionada, se encuentra dentro de la zona de responsabilidad de esta Institución Policial."

VI. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo Urbanístico, con la distribución de área siguiente:

Lote 13 - Exp. Cat. 81-000-149:	257,824.965	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación 02 Exp. Cat: 81-000-176:	6,129.659	metros cuadrados
Superficie Total:	263,954.624	metros cuadrados
Área afuera de aprobación lote 13 (dentro de área natural protegida):	139,349.190	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	124,605.434	metros cuadrados
Área Vial:	49,780.305	metros cuadrados
Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey:	629.353	metros cuadrados
Área Urbanizable:	74,195.776	metros cuadrados
Derechos de Paso Pluvial:	572.878	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	11,667.795	metros cuadrados
Área Vendible Total:	61,955.103	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	3,658.195	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (incluye servidumbres de paso):	58,296.908	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	239	
N° Lotes Comercio de Barrio:	007	
N° Total de Lotes:	246	



- VII. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 26-veintiséis de enero de 2021-dos mil veintiuno, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó Preliminares: al momento de la inspección se comienzan los movimientos de tierra, excavaciones, corte de terreno; Terracerías en Vialidades: se encuentran realizando terracerías en vialidades al momento de la inspección; Drenaje Sanitario: se realizan trabajos de excavación de zanjas para la introducción de las tuberías; Drenaje Pluvial: aún no se observa el drenaje pluvial en el avance de los trabajos; Agua Potable se encuentran en los trabajos para la introducción de la red de agua potable; Red de Gas Natural: se encuentran en trabajos para la introducción de la red de gas natural; Pavimentación: aun no cuentan con la pavimentación; Guarniciones: se observa en algunas terracerías guarniciones; Red Eléctrica: aun no cuentan con la red eléctrica; Alumbrado Público: no cuentan con el alumbrado público aun, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aun no cuentan con dicha infraestructura; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: no cuenta aún; Red de Telefonía y Televisión por Cable: no cuentan aun; Uso de suelo del Área Colindante: al norte con International School West Heights y al poniente oriente y sur propiedad privada; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): aun no cuentan con construcciones existentes en el fraccionamientos o predio; Colindancias del predio: al norte con colegio y al sur, este oeste particular; Sección de Vialidades colindantes al Predio: al norte con Avenida Puerta de Hierro; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos sí se observan diversos escurrimientos naturales y arroyos que atraviesan el predio de sur a norte. Vegetación: el predio no se observa vegetación ya se realizan dichos trabajos; Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: aun no cuentan con banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas; Infraestructura troncal y de servicios básicos: aún no se encuentran trabajando para lo incorporación de la infraestructura.
- VIII. Que al presente expediente se acompañan copias de los recibos oficiales con Folio N° 340000005434, de fecha 14-catorce de junio de 2021-dos mil veintiuno expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$902,045.88 (NOVECIENTOS DOS MIL CUARENTA Y CINCO PESOS 88/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$1,127,557.35 (UN MILLON CIENTO VEINTISIETE MIL CINCUENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 35/100 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; correspondientes al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 52 bis fracción V inciso c) número 1 letras B y C, número 5 y fracción VIII, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por los siguientes conceptos:
- Proyecto Ejecutivo por 61,955.103 metros cuadrados de área vendible, la cantidad de \$1,127,243.68 (UN MILLON CIENTO VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 68/100 M.N.), que resulta de la suma de los siguientes conceptos: \$877,792.33 (OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 33/100 M.N.), (Lotes con superficie de 150.00 metros cuadrados hasta 300.00 metros cuadrados), más la cantidad de \$200,321.79 (DOSCIENTOS MIL TRESCIENTOS VEINTIUN PESOS 79/100 M.N.), (Lotes con superficie mayores de 300.00 metros cuadrados), más la cantidad de \$49,129.56 (CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS 56/100 M.N) (Otros lotes ubicados en el municipio de Monterrey (Comercio de Barrio)
 - Números oficiales (expedición de diversas constancias y certificaciones), la cantidad de \$313.67 (TRESCIENTOS TRECE PESOS 67/100 M.N.)
- IX. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo Urbanístico del desarrollo de referencia,**



fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento denominado **PUERTA DE HIERRO LINCES II**.

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

A C U E R D A:

PRIMERO: En los términos anteriores se **aprueba el Proyecto Ejecutivo Urbanístico** para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO LINCES II**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **124,605.428 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de **118,475.775 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de **257,824.965 metros cuadrados**), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**, **2.** Lote con superficie de **6,129.659 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-176**; colindantes al sur de la intersección de las Avenidas Paseo de los Leones y Puerta de Hierro, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N. L., cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Lote 13 - Exp. Cat. 81-000-149:	257,824.965	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación 02 Exp. Cat: 81-000-176:	6,129.659	metros cuadrados
Superficie Total:	263,954.624	metros cuadrados
Área afuera de aprobación lote 13 (dentro de área natural protegida):	139,349.190	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	124,605.434	metros cuadrados
Área Vial:	49,780.305	metros cuadrados
Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey:	629.353	metros cuadrados
Área Urbanizable:	74,195.776	metros cuadrados
Derechos de Paso Pluvial:	572.878	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	11,667.795	metros cuadrados
Área Vendible Total:	61,955.103	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	3,658.195	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (incluye servidumbres de paso):	58,296.908	metros cuadrados
N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	239	
N° Lotes Comercio de Barrio:	007	
N° Total de Lotes:	246	

Y en cumplimiento del artículo 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

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

TERCERO: El desarrollador (en este caso la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**); está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a **21-veintiun meses** a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 208 fracción XIV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable: Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 301/20, de fecha 30-treinta de octubre de 2020-dos mil veinte.

Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 301/20, de fecha 30-treinta de octubre de 2020-dos mil veinte. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° 276/2020, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 02-dos de octubre de 2020-dos mil veinte, por un área vendible de 58,296.91 metros cuadrados correspondiente al área habitacional unifamiliar destinada para uso habitacional residencial (239 lotes), más el área vendible de 3,658.19 metros cuadrados correspondiente al área comercial (07 lotes), para el fraccionamiento denominado PUERTA DE HIERRO LÍNCES II; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Es menester señalar que del Convenio de aportación para obras de infraestructura, descrito en el párrafo que antecede, que fuera aportado por el propio promovente, se desprende la obligación que tienen el desarrollador de formalizar los convenios necesarios respecto a las servidumbres de paso, a fin de tramitar y escriturar los derechos de propiedad a favor de servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., sin costo alguno para la referida dependencia, obligación que se establece tanto en el apartado de Declaraciones, fracción III, punto III.2, así como la Cláusula Sexta del referido convenio; por lo que para el trámite de Terminación de Obras y Liberación de Garantías, deberá acreditar fehacientemente haber cumplido con la obligación en comento.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 13-trece de octubre de 2020-dos mil veinte, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento PUERTA DE HIERRO SECTOR LÍNCES II; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-040/2020, de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte y Addendum de fecha 10-diez de junio de 2021-dos mil veintiuno, de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como con el convenio, de fecha 23-veintitres de noviembre de 2020-dos mil veinte; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio N° DPTDU/H 042/21, de fecha 17-dieciséis de marzo de 2021-dos mil veintiuno; en el cual se considera Factible, y se informa lo siguiente:

- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por el ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas con cedula profesional No. 3837818, esto con el fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- 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.



- No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia, se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales en 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 fraccionar 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 allegar 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.

Elementos urbanos de uso público: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

Pavimentos, cordones y banquetas comunes: Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:

- Diseño de Espesores para Pavimento Flexible y Rígido, elaborado por la empresa LABORATORIO Y ENSAYE, S.A. DE C.V., de fecha 06 de marzo de 2020, signado por el Ing. Fidel Martínez Martínez, con Cédula Profesional N° 6432956, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 06 de marzo de 2020, mediante la cual manifiesta: *"En atención a su solicitud de presenta una carta responsiva por el Diseño de Espesores para Pavimento Flexible efectuado por nuestra empresa para el Fraccionamiento Puerta de Hierro Sector Lince II, Municipio de Monterrey, N.L., nos permitimos hacer constar que nosotros elaboramos ese estudio, del cual nos responsabilizamos (estudio realizado el 06 de marzo de 2020). Todo lo anterior, queda condicionado al cumplimiento de las medidas de seguridad, procedimientos, especificaciones y características de materiales establecidos en dicho estudio..."* (El subrayado es nuestro).
- Certificado N° L.C. 019, con vigencia: 28 de septiembre de 2019 hasta el día 28 de septiembre de 2022; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a LABORATORIO Y ENSAYE, S.A. DE C.V., como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Certificado N° PRC 020, Renovación: 02, con vigencia: 2018/03/16 al 2021/03/16; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ingeniero Fidel Alejandro Martínez Martínez, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo



dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
 - Vialidades Internas (Locales y Colectoras):
 - Carpeta asfáltica con espesor de 3.50 - 5.00 centímetros.
 - Base Hidráulica con espesor de 15.00 - 20.00 centímetros.
 - Sub-Rasante con espesor de 20.00 - 30.00 centímetros.
 - Terreno Natural compactado al 90% de su MSM: 20.00 centímetros.

Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por los promoventes anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 208 fracción VIII y 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
 - Ing. Juan Manuel Santos Hernández, acompañado del Certificado N° PRC 071, Renovación: 01, con vigencia: 2018/10/07 al 2021/10/07 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de la Validación del Diseño de pavimento flexible y rígido de las vialidades del fraccionamiento Puerta de Hierro Sector Lince II, de fecha 09-nueve de marzo de 2020-dso mil veinte, mediante el cual manifiesta lo que sigue: "...Atendiendo a las indicaciones de la Ley Para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del estado de Nuevo León (Ley de pavimentos del estado) se presentan los resultados de esta validación..."

6. Revisando el Diseño de Pavimento Flexible, se concluye lo siguiente:

- De los resultados obtenidos de los ejes equivalentes del punto 5. de este informe, se observa que los ejes equivalentes de las estructuras propuestas de las Alternativas 1, 2 y 3 para las vialidad local y colectoras son superiores a los de proyecto; por lo que, **cumplen con una vida útil igual a 15 años (vida útil mínima solicitada por la Ley de Pavimentos del estado).**
- Se recomienda realizar el Estudio Hidrológico-Hidráulico antes de la ejecución de los trabajos para el buen manejo de los escurrimientos de aguas pluviales en el proyecto vial en cuestión y con esto garantizar el buen desempeño de la estructura de pavimento durante su vida útil proyectada.
- Se procede a validar el Diseño de Pavimento flexible y los estudios preliminares, cumpliendo con los requisitos mínimos solicitados por la Ley Para La Construcción y Diseño de Pavimentos del estado de Nuevo León..."

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$, con juntas @3m, perfil tipo pecho paloma con acabado empastado y pulido.

Banquetas: Perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 208 fracciones VII y XII y 215 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Diseño de Alumbrado Público: Presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° SSP/013/2021, de fecha 08-ocho de enero de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: "...Se ha efectuado la revisión a el inicio de proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento; Puerta de Hierro



Sector Lince II; ubicado en la zona poniente del Municipio. Así mismo se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: Deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Infraestructura Vial, según oficio N° DIV/FRP/016/X/2020, con fecha del 04-cuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte; el cual señala lo siguiente: "...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, por lo anterior se le otorga el **Visto Bueno** para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio..."

Vialidad: De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/091/2021, con fecha 23-veintitres de marzo de 2021-dos mil veintiuno, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

Conforme a lo indicado en el Acuerdo de Aprobación de la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, Acuerdo Tercero, Numero 2 Etapa: Proyecto Urbanístico, numeral 3, se le indicó lo siguiente: "*Deberá coordinarse con la Secretaria de infraestructura Vial del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona, entre las cuales se encuentran las propuestas de señalamiento vial contenidas en el Estudio de Movilidad presentado. (Cabe señalar que esta condicionante deberá estar solucionada previo a la etapa de la Autorización de las Ventas")*

Al respecto le informo, que la Dirección de ingeniería Vial de la Secretaria de Infraestructura Vial ya le otorgó mediante oficio No. DYVYM/ER206/II/2021 de fecha 11 de febrero de 2021, otorga el visto bueno a las adecuaciones viales cumpliendo con esta obligación, por lo tanto, se otorga el Visto Bueno de Vialidad al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas

Así mismo se le deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la futura semaforización de las intersecciones Av. Puerta de Hierro - Av. Richard E. Byrd y Av. Puerta de Hierro - Av. Puerta del Sol.
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Casetas de vigilancia: Ubicadas dentro de las áreas municipales identificadas como A.M-"F" y A.M-"G"; y deberán cumplir con lo siguiente: a) la construcción de las casetas serán a cargo del fraccionador y formarán parte de las obras de urbanización; b) Serán públicas y al momento de la inscripción de los planos autorizados al efecto, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, se tendrán por cedidas, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, cuya recepción se verificará una vez que se apruebe la Municipalización del fraccionamiento que nos ocupa, por constituir obra de urbanización; c) En las Casetas de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación.**

Control de Erosión: Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de





materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

Bomberos: Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio N° IR20-240, con fecha del 01-primero de septiembre de 2020-dos mil veinte.

Geología: De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G050/2021, de fecha 03-tres de mayo de 2021-dos mil veintiuno, considera el presente dictamen factible, y se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Diseño de Pavimentos Flexible firmado por el ing. Fidel Martínez Martínez y el ing. Juan Manuel Santos Hernández con No. de Cedula Profesional: 6432956 y 8104267 respectivamente, se encontró lo siguiente: se realizaron 6 sondeos de exploración hasta una profundidad de 1.05m, de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo.
- El Diseño de Pavimento Flexible determina que la estructura de pavimento a construir esta de dada por las siguientes alternativas: carpeta asfáltica: 3.5-5.00cm., base hidráulica: 15.00-20.00cm., base cementada 12.00-15.00cm., y base asfáltica: 7.00-10.00cm., subrasante: 20.00-30.00cm., terreno natural compactado al 90% de su MVSM: 20.0 cm.
- Se observa que las alternativas propuestas cumplen con una vida útil igual a 15 años (vida útil mínima solicitada por la Ley de Pavimentos del Estado)
- De acuerdo al Procedimiento de relleno realizado por el Ing. Elmer Reyna Reyna con No. de Cedula Profesional: 3833809, se encontró lo siguiente: las técnicas de elaboración de plataformas, se realizan para mejorar las propiedades de suelo, tales como capacidad y/o resistencia al corte, disminución de asentamientos, etc. Las capas son de 20 cm de espesor, de material de banco, compactadas al 95% proctor estándar.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría; mediante oficio N° 0226/21-DIEC/SEDUE, de fecha 29-veintinueve de enero de 2021-dos mil veintiuno, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

Considerando el **Proyecto de Habilitación del Área Municipal**, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento **"PUERTA DE HIERRO LINCES II"**, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

- 1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:**
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) La plantación de **182-ciento ochenta y dos árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas,



banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.

- c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para personas con capacidades diferentes, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

Las áreas municipales se habilitarán con pasto o especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **182-ciento ochenta y dos árboles nativos.**

2. **La plantación de 246-doscientos cuarenta y seis árboles nativos, uno por cada lote vendible los cuales deberán estar ya plantados al frente de cada lote vendible, al momento de su entrega; que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.**
3. **Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.**
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. **Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**
6. **En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.**
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación.

C U A R T O: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso los C.C. Lic. Jorge de León Lozano y la C.P. Adriana Segovia Cruz, apoderados legales de la persona moral denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.; y Arq. Daniel Palma Carrizales, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 16190154; y de conformidad con lo solicitado por la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.;** deberán de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 21-veintiun meses,** contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, **previo** a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 01-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en los artículos 208 fracción XIV y 277 de la Ley de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.





QUINTO: 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. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

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

S E P T I M O: Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales, que para dar cumplimiento al Artículo 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la inscripción del instructivo y planos autorizados. Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones respecto del desarrollo que se autoriza.

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

SEGUNDO: 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.

TERCERO: De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

CUARTO: El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 270 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 287 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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 aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III y IV inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano para del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en los artículos transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos



aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



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 Omaet Soto Quintana siendo las 10:10 horas del día 05 del mes de Julio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

FIRMA Alexis

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Omaet Soto

FIRMA 