



Nº de Oficio: 1380/2014/DIFR/SEDUE
Expediente Nº F-061/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

INSTRUCTIVO

AL C. ING. SERGIO ROLANDO HUMEDA GÓMEZ APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. de C.V.

Av. Arq. Pedro Ramírez Vázquez Nº 200, Valle Oriente,
San Pedro Garza García, Nuevo León
Presente.-

--En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2015-dos mil quince.-----

VISTO: El Expediente administrativo número **F-061/2014**, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de julio del 2014-dos mil catorce y al escrito de fecha 25-veinticinco de marzo del 2015-dos mil quince, presentados por el C. Ing. Sergio Rolando Húmeda Gómez, quien acredita su personalidad mediante Poder Especial de fecha 08-ocho de enero del 2014-dos mil catorce, ratificado en la misma fecha ante la fe del Licenciado Francisco J. Corona Nuñez, Notario Público Nº 138-ciento treinta y ocho, en ejercicio en la Ciudad de Morelia, Michoacán, según consta en la certificación Nº tres mil seiscientos dieciséis, el cual contiene Poder General para actos de Administración, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. de C.V.**; mediante las cuales solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico** consistente entre otras cosas, en el cambio de uso de suelo del lote con superficie de 26,542.184 metros cuadrados a Área Privativa, con uso de Área Verde y/o de Servicios; para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, el cual se denominará **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**; relativo a la superficie solicitada de **187,286.086 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-009-015**; el cual se acredita mediante Escritura Pública Nº 10,925-diez mil novecientos veinticinco, de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco J. Corona Nuñez, Notario Público Nº 138-ciento treinta y ocho, con residencia en Morelia Michoacán; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 1,704, volumen:273, Libro: 69, Sección; I Propiedad, de fecha 26-veintiseis de febrero del 2009-dos mil nueve; predio ubicado colindante al sur del fraccionamiento La Rioja Privada Residencial y al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León, Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que en fecha 08-ocho de octubre del 2002-dos mil dos, mediante acuerdo contenido bajo el número de oficio DFR0700/2002, emitido dentro del expediente administrativo Nº **99/2002**, esta Secretaría otorgó la Factibilidad de Urbanización y señaló los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, para una superficie de 492,708.676 metros cuadrados, formada por varios predios identificados con los números de expediente catastral 51-009-002, 51-009-012, 51-009-013, 51-009-014, 51-009-015, 51-009-016, 51-009-017, 51-009-018, 51-009-019, 51-009-020, 51-009-021. Posteriormente se aprobó mediante oficio Nº 107/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 06-seis de febrero del 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo Nº **PU-156/2012** el Proyecto Urbanístico, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en

1/15

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

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

Condominio, denominado ESFERA CITY CENTER MONTERREY, relativo a la superficie solicitada de 187,286.086 metros cuadrados. Esta misma Dependencia mediante acuerdo contenido en el oficio número 127/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 07-siete de febrero del 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo N° **PU-156/2012**, aprobó el proyecto de Rasantes, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la etapa de ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, denominado ESFERA CITY CENTER MONTERREY, relativo a la superficie solicitada de 187,286.086 metros cuadrados.

II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León en fecha 08-ocho de agosto del 2013-dos mil trece, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-039/2013**, bajo el oficio N° 661/2013/DIFR/SEDUE, autorizó el Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, el cual se denominará ESFERA CITY CENTER MONTERREY, relativo a la superficie solicitada de 187,286.086 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-009-015; quedando con la distribución de áreas siguiente:

| Área Total del Polígono: | 187,286.086 | metros cuadrados |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Área de Vialidad Pública (C.F.E., SCT, Mpal.): | 12,425.374 | metros cuadrados |
| Área Municipal Ubicada dentro del fracc. La Rioja Privadas Residenciales 1° etapa, cedida para este fraccionamiento: | 15,329.697 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 174,860.712 | metros cuadrados |
| Área Municipal cedida en este proyecto: | 10,701.848 | metros cuadrados |
| Área Total del Régimen: | 164,158.863 | metros cuadrados |
| Área de Circulación (área vial uso Común): | 17,583.548 | metros cuadrados |
| Área Total Privativa Vendible: | 146,575.316 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Multifamiliar: | 38,891.925 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o de Servicios: | 17,382.795 | metros cuadrados |
| Área Comercial: | 63,480.259 | metros cuadrados |
| Área Privativa Reservada (área verde privativa): | 26,820.336 | metros cuadrados |
| N° Total de Lotes: | 16 | |
| Lotes Multifamiliares: | 08 | |
| Lote Multifamiliar, Comercial y/o Servicios: | 04 | |
| Lotes Comerciales: | 03 | |
| Lote de Área verde privativa: | 01 | |
| Total de Viviendas/Multifamiliares: | 981 | |

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 129 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 14-catorce de marzo del 2014-dos mil catorce, bajo el N° 880, Volumen: 133, Libro: 36, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos, Unidad: Monterrey; así mismo autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.





N° de Oficio: 1380/2014/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-061/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

III. Que la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE S.A de C.V.** por conducto de su apoderado Legal el C. Ing. Sergio Húmeda Gómez adjunta al presente trámite el Convenio Modificadorio de fecha del 02-dos de octubre del 2013-dos mil trece, que su representada celebró con la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de Nuevo León, en donde se acuerda la cesión por parte de Inmobiliaria Cinematográfica del Norte S.A. de C.V. de una porción de terreno con forma de "U" de una superficie total de 935.776 metros cuadrados, la cual se ubica en directa colindancia con la Carretera Nacional México-Laredo, ubicada en el Kilometro 268, utilizada como gaza de retorno elevado denominado "La Rioja", que se servirá como acceso o retorno.

IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 234/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de marzo del 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo N° **F-080/2013**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, el cual se denominará **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**, relativo a una superficie total de 187,286.086 metros cuadrados, cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

| Área Total del Polígono: | 187,286.086 | metros cuadrados |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| Área de Vialidad Pública (C.F.E., SCT, Mpal.): | 12,425.372 | metros cuadrados |
| Área Municipal Ubicada dentro del fracc. La Rioja Privadas Residenciales 1° etapa, cedida para este fraccionamiento: | 15,329.697 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 174,860.714 | metros cuadrados |
| Área Municipal cedida en este proyecto: | 11,016.524 | metros cuadrados |
| Área Total del Régimen: | 163,844.190 | metros cuadrados |
| Área de Circulación (área vial uso Común): | 12,901.165 | metros cuadrados |
| Área Total Privativa Vendible: | 150,943.025 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Multifamiliar: | 41,222.088 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o Servicios: | 15,818.145 | metros cuadrados |
| Área Comercial: | 66,429.276 | metros cuadrados |
| Área Privativa Reservada (área verde privativa): | 27,473.516 | metros cuadrados |
| N° Total de Lotes: | 10 | |
| Lotes Multifamiliares: | 02 | |
| Lote Multifamiliar, Comercial y/o Servicios: | 01 | |
| Lotes Comerciales: | 02 | |
| Lote de Área verde privativa: | 05 | |
| Total de Viviendas/Multifamiliares: | 986 | |



Handwritten initials and a signature in blue ink.

V. Posteriormente esta Secretaría, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 301/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 11-once de abril del 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo N° **F-030/2014**, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, el cual se denominará **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**;

relativo a una superficie total de 187,286.086 metros cuadrados, cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Área Total del Polígono: | 187,286.086 | metros cuadrados |
| Área de Vialidad Pública (C.F.E., SCT, Mpal.): | 12,425.372 | metros cuadrados |
| Área Municipal Ubicada dentro del fracc. La Rioja Privadas Residenciales 1° etapa, cedida para este fraccionamiento: | 15,329.697 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 174,860.714 | metros cuadrados |
| Área Municipal cedida en este proyecto: | 11,016.524 | metros cuadrados |
| Área Total del Régimen: | 163,844.190 | metros cuadrados |
| Área de Circulación (área vial uso Común): | 12,901.165 | metros cuadrados |
| Área Total Privativa Vendible: | 150,943.025 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Multifamiliar: | 41,222.088 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o de Servicios: | 15,818.145 | metros cuadrados |
| Área Comercial: | 66,429.276 | metros cuadrados |
| Área Privativa Reservada (área verde privativa): | 27,473.516 | metros cuadrados |
| N° Total de Lotes: | 10 | |
| Lotes Multifamiliares: | 02 | |
| Lote Multifamiliar, Comercial y/o Servicios: | 01 | |
| Lotes Comerciales: | 02 | |
| Lote de Área verde privativa: | 05 | |
| Total de Viviendas/Multifamiliares: | 986 | |



VI. Que en fecha 08-ocho de septiembre del 2014-dos mil catorce, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 05-cinco de septiembre del 2014-dos mil catorce, bajo el oficio N° 795/2014/DIFR/SEDUE, en donde se hace del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes:

1. Que de acuerdo a la revisión integral del expediente de Modificación al Proyecto Ejecutivo y al escrito donde manifiesta que una de las modificaciones al proyecto en revisión consiste en incluir el uso de Servicios a las áreas verdes privativas señaladas en el plano, se le informa que de acuerdo al artículo 223 fracción III de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en la etapa de Proyecto Urbanístico es donde se le asigna la zonificación a los predios, por lo consiguiente deberá presentar la documentación correspondiente al trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico.
2. Deberá de complementar la papelería faltante del expediente que se enlista a continuación:
 - a) Solicitud de Autorización de Modificación al Proyecto Urbanístico (original y firmada por apoderado legal), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 223 fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León.
 - b) Escrito de Justificación de la Modificación al Proyecto Urbanístico, firmado por el propietario y/o apoderado (original).



N° de Oficio: 1380/2014/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-061/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

3. Proyecto:

- a) Ajustar su proyecto en cuanto a la cesión de áreas municipales de acuerdo al artículo 151 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "El fraccionador tendrá las siguientes obligaciones: Fracción II Ceder suelo al municipio para destinos a razón de 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidos metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.... Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente".

VII. Que mediante escrito presentado ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 23-veintitres de octubre del 2014-dos mil catorce, el C. Ing. Sergio Rolando Húmeda Gómez, Apoderado Legal de Inmobiliaria Cinematográfica del Norte, S.A. de C.V., manifiesta lo siguiente:

- 1) *Solicitud de autorización de Modificación al Proyecto Urbanístico (original y firmada por el apoderado legal).*
- 2) *Escrito de Justificación de la Modificación al Proyecto Urbanístico (es este documento en original y firmado por el apoderado legal).*
- 3) *Proyecto Urbanístico cediendo las áreas municipales de acuerdo al artículo 151 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*

A continuación se enlistan los cambios generales que se hicieron al proyecto:

- Se modificó el área municipal N° 11, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 25, 26, 28 y 29
- Dentro de las áreas antes mencionadas se incluyeron los m2 de la cesión de las áreas municipales.
- Dentro del plano se indica con lápiz las áreas que se modificaron para facilitar su revisión.

VIII. Escrito libre presentado ante esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de marzo del año en curso, por el el C. Ing. Sergio Húmeda Gómez Representante legal de la persona moral denominada "Inmobiliaria Cinematográfica del Norte", S.A. de C.V., en el que manifiesta lo siguiente: "...se solicita la modificación del Proyecto Urbanístico del proyecto Esfera City Center ingresado bajo el Expediente N° F-061/2014.

Ya que de acuerdo a algunos requerimientos del proyecto, fueron necesario realizar algunos cambios y ajustes; entre ellos el cambio de uso de suelo del Lote con superficie de 26,542.184 m2 a Área verde Privativa y/o de Servicios, siempre apegados a los Lineamientos Generales de Diseño urbano que vienen descritos en la Factibilidad y Lineamientos otorgada por su Dependencia; la cual lleva por número de Expediente el 99/2002 con fecha de aprobación del 8 de Octubre del 2002. La cual dentro de dicha resolución se señaló que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L., indica que el predio se ubica en un SCU-Subcentro Urbano La Estanzuela, los cuales son considerados como elementos estructuradores fundamentales de las áreas urbanas cuya función es proporcionar diversos servicios a la población de un conjunto de barrios, en los cuales se permite una amplia variedad de usos como el habitacional, además de comercial y de servicios, estos últimos de conformidad con lo establecido en la Matriz de compatibilidades del Plan; por lo que seguimos cumpliendo con los derechos adquiridos.

A continuación se enlistan los cambios generales que se hicieron al proyecto:

- Se modificó el área municipal N° 13 y se reubicó al frente del predio por la gaza del retorno de la Rioja en el área verde privativa y/o de servicio N° 2.
- Se cambió la superficie de los lotes habitacionales.

- Considerando el Acuerdo N° 2 punto N° 2 de dicha Factibilidad, en donde se autoriza el número de 118 viviendas por hectárea (densidad tipo 10). Se aumentó el número de viviendas multifamiliares (1 vivienda más).
- El área municipal anteriormente descrita con el N° 12 se dividió en 2 partes quedando como Área Municipal N°22 y Área Municipal N° 25.
- Se cambió los números de las áreas municipales y sus superficies, debido a los requerimientos en específico del proyecto.....".

IX. Que en las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se indicó que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L., el predio se ubicó en una zona clasificada como SubCentro Urbano la Estanzuela (**SCU**), los cuales son considerados como elementos estructurales fundamentales de las áreas urbanas cuya función es proporcionar diversos servicios a la población de un conjunto de barrios, en los cuales **se permite una amplia variedad de uso como habitacional unifamiliar, multifamiliar, además de comercial y de servicios**, estos últimos de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades del Plan. En cuanto a la densidad se refiere, se señaló para esta zona, una Densidad alta tipo D-10 donde se permite desarrollar un máximo de 118 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 18.7286086 hectáreas, lo que permite un máximo de 2,209.97 viviendas, el proyecto presenta 987 viviendas, lo que representa 52.70 viviendas por hectárea. Cabe mencionar que dicha factibilidad se otorgó como habitacional unifamiliar con uso complementario comercial y de servicios, sin embargo la misma fue otorgada con el entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L., cuya matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo permite el uso habitacional Multifamiliar en el predio y los lineamientos para dicho uso multifamiliar, son los que ya fueron otorgados en la autorización señalada, **por lo que en el presente proyecto se cumple con el uso y la densidad señalada en los lineamientos.**

X. Que de acuerdo a constancias allegadas en la solicitud de autorización del Proyecto Urbanístico con N° de Expediente PU-156/2012, el predio cuenta con Autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental Modalidad General, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° 949/SPMARN-IA/12, de fecha 06-seis de agosto del 2012-dos mil doce, de un predio con superficie total de 187,286.367 metros cuadrados, con pretendida ubicación al sur del Fraccionamiento La Rioja Privada Residencial y al norte de la Carretera Nacional en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Estando sujeta a la revisión de dicha Autoridad el cumplimiento de la misma, esto de acuerdo al punto Noveno de dicha resolución.

XI. Que en fecha 15-quince de agosto del 2014-dos mil catorce se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría, en donde se observó que en cuanto al trazo, las nivelaciones y los cortes ya se realizaron en la Av. Cervera del Rio y una vialidad por la Carretera Nacional en el sentido de sur a norte colindante al oriente con el área municipal 18. Terracerías: La Avenida Cervera del Rio y la vialidad lateral colindante con el área municipal 18 se encuentra terminada en la etapa de base con carpeta asfáltica, en el interior del predio aún no se ha iniciado las vialidades, en una sección del área municipal 13 y 14 se modificaron para continuar con el carril lateral de la Carretera Nacional, esta sección se encuentra con base terminada. Drenaje Sanitario: en la Av. Cervera del Rio se instaló tubería para la red principal y la construcción de alcantarillas, en las vialidades interiores aún no se han iniciado los trabajos, se están realizando instalaciones de tubería y registros interiores y exteriores en el edificio en construcción del área comercial. Drenaje Pluvial: En la Carretera Nacional y al sur del retorno que se ubica dentro del predio, se construyó un canal de concreto y se instaló un poliducto en una sección aproximada de 90.00 m.l. para realizar la canalización de un arroyo



N° de Oficio: 1380/2014/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-061/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

proveniente del poniente de la Carretera Nacional. Agua Potable: se están realizando instalaciones en el interior del predio y en el edificio en construcción en el área comercial. Gas Natural: En el edificio en construcción en el área comercial se están realizando instalaciones de tubería de baja presión. Pavimentación: se pavimento la Avenida Cervera del Rio y la lateral de la Carretera Nacional colindante al área municipal 18 en una sección aproximada de 200.00 m. Banquetas y Guarniciones: Se construyeron en una sección de 150.00 m. por la Avenida Cervera del Rio al sur del predio y una sección de 90.00 m. por la lateral de la Carretera Nacional colindante al área comercial 2, por la Avenida La Rioja hay banqueta perimetral, guarniciones se hicieron en la Avenida Cervera del Rio y por la lateral de la Carretera Nacional así como en la sección modificada de las áreas municipales 13 y 14 para la continuidad del carril lateral. Electrificación: Colindante a la Carretera Nacional y por la Avenida La Rioja se observan registros en la banqueta. Alumbrado Público: Se instalaron luminarias en la Avenida Cervera del Rio, por la lateral de la Carretera Nacional se instalaron los postes solo les falta la colocación de las lámparas y por la Avenida La Rioja ya están instaladas. Jardinería y Arborización: Hay pasto y árboles en el área municipal 16 y 17 por la Avenida Cervera del Rio en las áreas municipales 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 que se ubican por la Avenida La Rioja hay pasto y árboles, en las áreas municipales 15 y 16 también por la Avenida La Rioja hay pasto, arbustos y árboles, a todas estas áreas les falta mantenimiento y riego, en las áreas municipales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 que se ubican en el interior del predio aún no están habilitadas, en las áreas municipales 10 y 11, ubicadas por la Avenida La Rioja colindantes al predio hay árboles y arbustos. Nomenclatura y Señalamiento: Aun no se han iniciado dentro del predio, solo por la Avenida La Rioja y la Avenida Cervera del Rio. Equipamiento: Aun no se han iniciado los trabajos. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte habitacional unifamiliar y comercial, al sur habitacional, al oriente habitacional unifamiliar y al poniente vialidad. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): Se está realizando la construcción de un edificio en el área comercial 1, en el área comercial 2 aún no se ha iniciado construcción solo un muro de contención, en el lote de uso multifamiliar, comercial y servicios no se ha iniciado construcción, en esta área se ubican las casetas de construcción de la plaza comercial, en los lotes habitacional multifamiliar se realizó el desmonte, en el área verde privativa 1, 2 y 3 se están realizando movimientos de tierra. Colindancias del Predio: Al norte del fraccionamiento Villas La Rioja y plaza comercial, al sur con propiedad privada, al oriente con el fraccionamiento Privadas Residencial La Rioja y al poniente con la Carretera Nacional. Infraestructura: Al norte, al oriente y al poniente del predio hay registros de C.F.E. y telefonía, postes para línea telefónica y C.F.E., arbotantes y registros de fibra óptica, en el interior esta etapa de instalación los servicios de agua, gas, drenaje sanitario y pluvial en el edificio en construcción en el área comercial 1. Sección de Vialidades colindantes al predio: Carretera Nacional con una sección de 40.00 m. y Av. La Rioja con una sección de 43.00 m. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: Se observan pequeños escurrimientos dentro del predio a desembocar al arroyo que se ubica al centro de la Avenida La Rioja. Vegetación: Se ha desmontado casi la totalidad del predio hay pequeñas secciones con maleza y plantas arbustivas. Derechos de Paso C.F.E., A. Y D., Gas, Pluvial, C.N.A., los que se indican en el plano.

H. AYUNTAMIENTO DE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2014 - 2018
B
C

- XII. Que en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.
- XIII. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o

3010000

convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

XIV. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B) fracciones I y II, 12 fracción XXI, 13, 124, 148 fracción I, 150 fracciones IV y V, 151 fracciones I a la X, 218 fracción III, 219 fracción II, 223 fracciones del I al VIII, 224, 225, 226, 241 fracción III incisos a), b) y c), 242 fracción I, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 12 fracción III, 15 fracción I "De Planeación y Administración", inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Urbanístico** consistente entre otras cosas, en el cambio de uso de suelo del lote con superficie de 26,542.184 metros cuadrados a Área Privativa, con uso de Área Verde y/o de Servicios; para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, el cual se denominará **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**; relativo a la superficie solicitada de **187,286.086 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-009-015**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Área Total del Polígono: | 187,286.086 | metros cuadrados |
| Área de vialidad Pública (C.F.E., S.C.T., Mpal.): | 12,425.376 | metros cuadrados |
| Área Municipal ubicada dentro del fracc. La Rioja Privadas Residenciales 1° Etapa, cedida para este fraccionamiento: | 15,329.698 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 174,860.992 | metros cuadrados |
| Área Municipal cedida en este Proyecto: | 13,013.229 | metros cuadrados |
| Área Total de Régimen: | 161,847.763 | metros cuadrados |
| Área de Circulación (Área Vial uso Común): | 11,485.910 | metros cuadrados |
| Área Total Privativa Vendible: | 150,361.853 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Multifamiliar: | 40,292.052 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o Servicios: | 15,827.909 | metros cuadrados |
| Área Comercial y/o Servicios: | 66,753.346 | metros cuadrados |
| Área Verde Privativa y/o servicios: | 27,488.546 | metros cuadrados |



N° de Oficio: 1380/2014/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-061/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

| | |
|----------------------------------------------------|------------|
| N° Total de Lotes: | 10 |
| N° Lotes multifamiliares: | 02 |
| N° Lotes Multifamiliares, Comercial y/o Servicios: | 01 |
| N° Lotes Comerciales y/o Servicios: | 02 |
| N° Lotes de área verde Privativa y/o servicios | 05 |
| N° Total de Viviendas/Multifamiliares: | 987 |

Predio ubicado colindante al sur del fraccionamiento La Rioja Privada Residencial y al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

TERCERO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de factibilidad de urbanización, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, aplicados de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L., el predio se ubicó en una zona clasificada como Subcentro Urbano La Estanzuela (**SCU**), los cuales son considerados como elementos estructuradores fundamentales de las áreas urbanas cuya función es proporcionar diversos servicios a la población de un conjunto de barrios, en los cuales se **permite una amplia variedad de uso como habitacional unifamiliar, multifamiliar, además de comercial y de servicios**, estos últimos de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades del Plan. En cuanto a la densidad se refiere, se señaló para esta zona, una Densidad alta tipo **D-10**, donde se permite desarrollar un máximo de 118 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 18.7286086 hectáreas, lo que permite un máximo de 2,209.97 viviendas, el proyecto presenta 987 viviendas, lo que representa 52.70 viviendas por hectárea. Cabe mencionar que dicha factibilidad se otorgó como habitacional unifamiliar con uso complementario comercial y de servicios, sin embargo la misma fue otorgada con el entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L. cuya Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo permite el uso habitacional multifamiliar en el predio y los lineamientos para dicho uso multifamiliar, son los que ya fueron otorgados en la autorización señalada, por lo que **en el presente proyecto se cumple con el uso y la densidad señalada en los lineamientos.**

CUARTO: ÁREAS PÚBLICAS: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establece el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete del área vendible correspondiente. 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. Con la Modificación al Proyecto Urbanístico se requiere un área municipal total de 28,310.932 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (987 viviendas, siendo un área requerida de 21,714.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional multifamiliar (56,119.961 metros cuadrados, siendo un área requerida de 9,540.393 metros cuadrados); más el 7% del área vendible comercial y/o servicios (94,241.892 metros cuadrados, siendo un área requerida de 6,596.932 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 28,342.927 metros cuadrados, de los cuales 13,013.229 metros cuadrados, se ubican dentro de este Fraccionamiento Esfera City Center Monterrey, y 15,329.698 metros cuadrados fueron cedidos con anticipación ubicados dentro del Fraccionamiento La Rioja Privadas Residencial 1ª. Etapa, aprobado en esta misma dependencia con Expediente N° F-259/05. Dichas áreas se encuentran

debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberá habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Además el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

1. VIALIDAD MAESTRA: Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en el artículo 151, fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DT/V/164/2015, de fecha 12-doce de marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

1.- Respecto al acceso vehicular desde la Av. La Rioja hacia la Vialidad Privativa ubicada al interior de la zona Multifamiliar, el Ing. Sergio Húmeda Gómez, Apoderado Legal de Inmobiliaria Cinematográfica del Norte, S.A. de C.V., presenta un escrito en donde en nombre de su representada "se concede libre acceso a las autoridades municipales de la SEDUE a las siguientes áreas municipales del Proyecto Esfera City Center Monterrey para el mantenimiento de las mismas", y se describen las áreas municipales ubicadas sobre esa Vialidad Privativa.

El acceso a dichas áreas será a través de una vialidad privativa que se desarrollará dentro del Lote Habitacional Multifamiliar No. 1 del proyecto, la cual comunicará la Av. La Rioja con la vialidad privativa de uso común donde se encuentran las áreas municipales en cuestión. Cabe señalar que será necesario que, al momento de solicitar el permiso de construcción del Lote Habitacional Multifamiliar No. 1, se le deberá marcar como obligación el habilitar esa vialidad con características similares a las proyectadas en el croquis de la Proyección de la Vialidad Privativa.

2.- Sigue vigente lo indicado en el punto No. 3 del Oficio No. DPPUV/642/2013 que dice lo siguiente: *Respecto a las aprobaciones emitidas por la SCT, se deberá obligar al desarrollador a llevar a cabo las adecuaciones viales autorizadas por la dependencia federal, de manera tal que previo a la apertura del proyecto a la vialidad, dichas adecuaciones ya se encuentren construidas y operando. Cabe señalar que los dispositivos, señales, pintura, accesorios y todo lo demás que se requiera para la realización de las adecuaciones viales, serán suministrados por el desarrollador".*

3.- 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.

4.- 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.

5.- La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a través de la Dirección de Ingeniería Vial, llevó a cabo aforos vehiculares en la intersección de la Av. Cervera del Río-La Rioja y Av. Cervera del Río-Antiguo Camino a Villa de Santiago, determinando el requerimiento de semáforos en dichas intersecciones, por lo que, previo a la autorización de la Etapa subsecuente, el desarrollador deberá coordinarse con la referida Dependencia a fin de llevar a cabo la instalación de los dispositivos para el control del tránsito que se requieran en esos puntos. Cabe señalar que será el desarrollador quien suministre los semáforos, señales, dispositivos y cualquier otro elemento que se requiera.

6.- 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.

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIALIDAD
191-2014
df



N° de Oficio: 1380/2014/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-061/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

7.- Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.

8.- Es importante señalar que actualmente se están llevando a cabo reuniones entre los propietarios y desarrolladores de la zona (Esfera City Center y Plaza Serena) para buscar en conjunto una solución vial para las integraciones tanto de la vialidad existente como de las vialidades de los nuevos desarrollos y sus conexiones hacia el Puente Retorno, para posteriormente presentarlas ante la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para su valoración y autorización correspondiente. Por lo tanto, en caso de que así se requiera, el desarrollador deberá modificar su proyecto una vez que sean establecidas y definidas las adecuaciones viales para el desarrollo de la estructura vial maestra de la zona. Cabe señalar que la obligación de presentar la autorización correspondiente de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes mencionada en este punto, deberá ser cumplida previa a la autorización de la etapa de Ventas.

9.- Actualmente se encuentra en construcción el Área Comercial del Fracc. Esfera City Center el cual atraerá una gran cantidad de personas, entre visitantes y empleados del mismo desarrollo por lo cual se requerirá la construcción de un Puente Peatonal sobre la Carretera Nacional, que encauce los movimientos peatonales que se demandarán en la zona. Sin embargo, y dado que bajo las condiciones actuales, tanto vehiculares y peatonales, los peatones que pretenden cruzar la Carretera Nacional no cuentan con una infraestructura peatonal adecuada, será necesario que, a la brevedad posible, se lleve a cabo la construcción de un Puente Peatonal frente al Área Comercial referida al inicio del presente punto.

Por lo que la obligación de la construcción de un Puente Peatonal, indicada en el Acuerdo Segundo, Inciso F, numeral 9 de las Licencias de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Tienda Departamental, Tienda de Autoservicio, Cines y Salón de Eventos Sociales, autorizada bajo el Expediente Administrativo No. L-219/2013 de fecha 16 de agosto del 2013 deberá ser cumplida previo a la autorización de la etapa subsecuente del Fracc. Esfera City Center.

DRENAJE PLUVIAL: El solicitante presentó el análisis para la solución pluvial del predio, el cual fue dictaminado por la Dirección Técnica, de esta Secretaría, mediante oficio N° DT/H303/2014, con fecha 12-doce de noviembre del 2014-dos mil catorce, en el cual se informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico, en Planos Ejecutivos de Drenaje Pluvial, en la Factibilidad de Agua y Drenaje (Oficio 146-R-10-3C/12), así como en el dictamen correspondiente a la Modificación al Proyecto Ejecutivo (DT/H190/2014-Exp. F-061-14); se otorga el visto bueno al presente proyecto, condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, y al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- A. Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, así como las correspondientes al Proyecto de Modificación al Urbanístico y de Rasantes que no hayan sido efectuadas.
- B. Se deberán observar los estándares de diseño marcados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey en materia de las obras para el manejo integral de aguas pluviales. Oficio 193-R-10-3-C/13 (Agosto 2013):
Obras Autorizadas.-
 1. 570.00 m. de ducto de 4.00 x 1.45 mts y 13 registros con rejilla e imbornales en sección 2.
 2. 175.00 mts de tubo de 1.22 mts de diámetro con 4 registros para 3 lotes con sus captaciones y conducciones pluviales en sección 3.
 3. 520.00 mts de tubo de 1.22 mts con 14 registros con rejillas y 8 imbornales en sección 4.
 4. 2 ramales con registros y rejillas y 50.00 mts de tubo de 0.90 mts de diámetro en sección 4.
 5. 2 cajas de conexión de 4.85 x 4.85 mts y 2.00 x 2.50 mts en sección N° 1.
 6. 77.00 mts de tubo de 1.05 mts de diámetro con 2 registros y rejillas en sección 6.

11/15

7. 55.00 mts de tubo de 1.05 mts de diámetro con 3 registros y rejillas en sección 5.
8. En el área Comercial deberá colocar captaciones pluviales y su conducción con ductos al canal existente o a los pluviales del proyecto.
9. El presente predio descarga las aguas pluviales al canal existente (La Rioja), el cual recibe los escurrimientos pluviales de 3 cuencas con 3.02 km², por lo tanto, es necesario considerar las obras siguientes:

1ª Etapa.- Prolongar el canal La Rioja y/o ductos hacia aguas abajo cruzando Granja Postal y La Lágrima, en una longitud de 960.00 mts con sección de 40 m² de área hidráulica y para un caudal de 180 m³/s.

2ª Etapa.- El canal que se conecta al de La Rioja por el Oeste de la rotonda, desviarlo por la parte exterior de la rotonda hasta aguas abajo del canal con ducto de 4 x 1.00 m y 75.00 m de longitud.

3ª Etapa.- a) En los dos retornos intermedios se requieren ductos adicionales de 6 x 1.50m cada uno.
 b) En la rotonda se recomienda demoler 33.00 m de ductos y caja para construir doble ducto de 5 x 1.60 m.

Nota: Las tres etapas de obras deberán programarse por las asociaciones de fraccionamientos existentes y por los futuros urbanizadores, siendo conveniente la participación y coordinación de autoridades municipales.

- C. Para la Etapa subsecuente deberá acudir ante la dependencia competente para que solicite y obtenga la autorización de descarga pluvial sobre el cauce denominado Arroyo Caballo Blanco, siempre y cuando se derive del oficio emitido por Agua y Drenaje de Monterrey.

- D. Así mismo, se deberán atender las recomendaciones u obligaciones de carácter técnico que surgieran de los siguientes permisos y/o proyectos:

1. Permiso de la CONAGUA por concepto de la descarga en arroyo de injerencia federal, según lo estipulado en la Ley de Aguas Nacionales.
2. Proyecto de mejora pluvial en la cuenca del Arroyo Caballo Blanco a través de la construcción del Pluvial en Antiguo Camino a Villa de Santiago (Obras Públicas del Municipio de Monterrey).

- E. 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.

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

- G. 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.



N° de Oficio: 1380/2014/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-061/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

H. Deberá aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas de acuerdo al artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

ASPECTOS GEOLÓGICOS: De conformidad con el oficio N° DT/G336/2014 de fecha 25-veinticinco de noviembre del 2014-dos mil catorce, en el cual se le informa que en virtud de la revisión del plano presentado correspondiente a la Modificación del Proyecto Urbanístico, así como a los antecedentes de aprobación del fraccionamiento; la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría determina factible proceder con los tramites subsecuentes que la aprobación del desarrollo implica, condicionado al cumplimiento de las obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del dictamen con el fin de garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por lo que;

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los antecedentes con números de oficio DPPU/G270/2013 y DPPU/G159/2013.

ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, mediante oficio N° 3309-14/DIEC/SEDUE, de fecha 12-doce de noviembre del 2014-dos mil catorce, se establecen 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, por lo que 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 pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

6. **PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Las calles públicas se deberán habilitar (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, considerando un rango de vida mínima de 7-siete años y un bajo costo de mantenimiento en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 151, fracción III, inciso g, fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

7. **DISEÑO DE ALUMBRADO PÚBLICO:** Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben de cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, tomando en consideración la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado público, requerir el mínimo de mantenimiento, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, los luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes. Además cumplir con las especificaciones y requerimientos que le sean señalados por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

7010000

- 8. **SEÑALAMIENTO VIAL:** Con el trámite del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar el proyecto de señalamiento vial vertical y horizontal, incluyendo todas las señales que requiera la circulación dentro del desarrollo y frente al mismo, señales preventivas de acceso y salida, cruces de peatones, límites de velocidad, intersecciones, movimientos vehiculares, y demás; tomando en cuenta las recomendaciones del estudio de impacto vial presentado, previa revisión y aprobación por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Vialidad y Tránsito de este Municipio de Monterrey, N.L.
- 9. **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. Se prohíbe emitir contaminantes a la atmósfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmósfera expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento a la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

SSEXTO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del proyecto ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

SSEXPTIMO: 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.

SSEXTAVO: 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 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.





N° de Oficio: 1380/2014/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-061/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

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

DÉCIMO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción I, así como de incumplir con todo aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán 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.

UNDÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L.-----

LIC. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



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

BLSC/TVNB/bash/AMR/vcg/yhr

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Juan Manuel Gurrula siendo las 17:16 horas del día 26 del mes de Marzo del año 2015.

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|----|-----------------------------------|-----|-------|----|----------|----|------------|
| EL C. NOTIFICADOR | LA | PERSONA | CON | QUIEN | SE | ENTIENDE | LA | DILIGENCIA |
| FIRMA <u>[Signature]</u> | | FIRMA <u>[Signature]</u> | | | | | | |
| NOMBRE <u>Yolanda Hernández Reyes</u> | | NOMBRE <u>Juan Manuel Gurrula</u> | | | | | | |