



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 N° 1011 Pte., Zona Centro,
Monterrey, N.L.
Presente.-

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

---En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.--
V I S T O : El Expediente administrativo número **F-046/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 02-dos de Junio del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 14-catorce de Septiembre del mismo año, presentados por el C. Lic. Omaet Soto Quintana, quien acredita su personalidad mediante Escritura Publica N° 23,968-veintitres mil novecientos sesenta y ocho, de fecha 27-veintisiete de julio del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Notario Público Titular N° 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; el cual contiene Poder General Amplísimo para actos de Administración, que les otorgó a su favor la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. de C.V.**; mediante el cual solicita el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES**; relativo a la superficie solicitada de **206,400.445 metros cuadrados**, (el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 464,225.410 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**; el cual 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 Gracia García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Manuel García Cirilo, Notario Público Titular N° 62-sesenta y dos, ambos con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y actuando en el protocolo de este municipio; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 3252 Volumen: 267, Libro: 131 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 20-veinte de marzo del 2007-dos mil siete; Así mismo presenta Acreditación de Medidas, contenidas en el Acta Fuera de Protocolo N° 97,366-noventa y siete mil trescientos sesenta y seis, de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaria Publica N° 129-ciento veintinueve, de la que es Titular el Licenciado Juan Manuel García García, con ejercicio en el Primer Distrito y actuando en el Libro de actas Fuera de Protocolo en este último; Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4691, volumen: 105, libro: 94 sección: Auxiliares, Monterrey, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2011-dos mil once; también presenta Rectificación de Medidas, contenidas en el Acta Fuera de Protocolo N° 228,672-doscientos veintiocho mil seiscientos setenta y dos, de fecha 07-siete de enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 321, volumen: 113, libro: 7 sección: Auxiliares, Monterrey, de fecha 22-veintidos de enero del 2015-dos mil quince; predio 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;

C O N S I D E R A N D O

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-043/2015, bajo el oficio N° 1840/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 08-ocho de Octubre de 2015-dos mil quince, dictaminó procedente la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo e indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES; relativo a la superficie solicitada de 206,400.445 metros cuadrados, (el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 464,225.410 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral 81-000-149. Resolutivo en cuyo Acuerdo Segundo se señaló lo siguiente: "**SEGUNDO:** Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano deberá de respetar los siguientes: e) **USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES: ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N. L. 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar.

Cabe señalar que dentro del Apartado 10.1.2. Se señala la Zonificación Secundaria, la cual se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo correspondiente. Entre la diversidad de la zonificación secundaria indicada en el presente Plan, se encuentra la denominada Otras Zonas, la cual señala el **Comercio de Barrio** la cual son 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 desarrollo de usos comerciales y de servicios 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 esta será definida en los proyectos de los nuevos fraccionamientos. Por lo que el presente proyecto se clasificará dentro del Comercio de Barrio, en el cual se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicio agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

De conformidad al oficio N° 341/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 10-diez de Agosto de 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, señala que el predio se localiza de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, sobre vialidades Colectoras y Subcolectoras Propuestas en una zona como **Habitacional Unifamiliar (HU)**: "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. Cabe señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en su **Artículo 199** último párrafo dispone que: "**Los fraccionamientos habitacionales, que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto**". Así mismo el referendo Plan de Desarrollo Urbano establece que los corredores urbanos: son elementos que articulan las distintas zonas urbanas que



componen el territorio municipal, se clasifican según el **impacto urbano de las actividades que son capaz de albergar**, dicho impacto será evaluado en términos viales, ambientales y de superficie demandada. En estas zonas se permitirán los usos del suelo habitacionales, comerciales y de servicio, que señala la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, así como la mezcla de estos usos, lo que significa que en un mismo inmueble o edificación podrán coexistir diversos usos del suelo compatibles y complementarios; En virtud de que las vialidades que donde se localiza el polígono como se mencionó anteriormente son subcolectoras y Colectoras, entran dentro del supuesto de Corredor de Bajo Impacto (CBI) el cual menciona que: **"Se establecen sobre vialidades locales o subcolectoras que conviven estrechamente con zonas habitacionales. En estos predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, tal como lo establece la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el presente Plan; usos y destinos que se determinan mediante el instrumento normativo denominado Matriz de Usos y destinos del suelo por zonas secundarias que regulan la permisibilidad de estos y se ajustan a lo definido en el Artículo 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, por lo tanto dicho lo anterior los Servicios Religiosos y Educativos entran dentro de los supuestos antes mencionados y se clasifican en el numeral 3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS, 3.12.3 Templos y Lugares de culto los cuales está CONDICIONADOS, así como en su numeral 3.18 EDUCACIÓN 3.18.1 Jardín de Niños, 3.18.2 Primarias y 3.18.3 Secundarias están PERMITIDOS..."**

- II. De acuerdo al escrito signado por el Lic. Omaet Soto Quintana, representante legal de la persona moral denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. de C.V., presentado ante esta Secretaría en fecha 14-catorce de Septiembre de 2015-dos mil quince, en la que manifiesta lo siguiente: "Por medio de la presente me es grato saludarle, y a la vez darle continuidad al oficio 1840/2015/DIFR/SEDUE, en donde esta Secretaría autorizó a mi representada Vivienda y Desarrollo Urbano la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano para el fraccionamiento Puerta de Hierro Linces, en cual se establece que nuestro proyecto se encuentra ubicado según el Plan de Desarrollo Urbano, en una zona catalogada como Habitacional Unifamiliar, en donde según este mismo ordenamiento, para zonas urbanizables, si se contempla desde la creación de un fraccionamientos, este podrán tener uso de suelo comerciales y de servicios complementarios a la vivienda.

En referido acuerdo se menciona que las vialidades que contempla el proyecto, según sus características son catalogadas como subcolectoras y colectoras. En este tipo de vialidades el Plan de Desarrollo Urbano contempla el establecimiento de Corredores de Bajo Impacto. En estos corredores, predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, en donde según la Matriz de Compatibilidad considera a los Templos y Lugares de Culto como CONDICIONADOS, y como PERMITIDOS el Jardín de Niños, Primarias y Secundarias. En base a lo anterior, mi representada solicita la autorización dentro del fraccionamiento Puerta de Hierro Linces para un predio con uso de Templo y otro para Jardín de Niños, Primaria y Secundaria.

Adicionalmente se contemplan en el proyecto algunos lotes como Comerciales y de Servicios, fundando nuestra solicitud en el apartado de Ordenamiento Urbano del Plan multicitado, que contempla Otras Zonas, dentro del cual se encuentra 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 desarrollo de usos comerciales y de servicio en áreas predominante 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 de todo lo anterior, debemos recordar que el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano establece la obligación a los fraccionamientos habitacionales que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, de

establecer corredores de usos mixtos, en los cuales deberán coexistir las viviendas con los usos comerciales y de servicios no contaminantes de bajo impacto, en una superficie que no deberá ser menor al 20% del área vendible del proyecto.

Esto así, solicito de manera más atenta, me sea autorizado el Proyecto Urbanístico del fraccionamiento Puerta de Hierro Linces, el cual cumple con los lineamientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal y la autorización de la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano emitida bajo oficio 1840/2015/DIFR/SEDUE."

III. De conformidad al oficio N° DT/396/2015/2015, de fecha 29-veintinueve de Septiembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, señala los siguientes lineamientos: "

- Que la dictaminación del predio en cuestión se dio en el oficio dirigido a usted, con N° 341/2015/DIFR/SEDUE, en el cual se da particularmente los usos permitidos que de acuerdo a la zona donde está ubicado el predio en cuestión, se analizó de acuerdo a los lineamientos que establece el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y la Ley de Desarrollo Urbano vigente, los cuales hace mención en el oficio antes referido. En lo que respecta a vialidad le informo que el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025 cataloga como Vías Subcolectoras a las Avenidas Linces y Richard E. Byrd, como Vía Colectora a la Av. Puerta de Hierro y como Vía Principal a la Av. Paseo de los Leones.

Cabe mencionar que el artículo 158 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León indica que las Vías subcolectoras interbarrios tendrán un derecho de vía de 22.00 metros como mínimo, mientras que las Vías subcolectoras interiores tendrán un derecho de vía de 16.00 metros como mínimo por lo que de acuerdo a esta información, la Av. Linces tendría una jerarquía de Vía Subcolectora Interior (ya que tiene un alineamiento vía menor de 22.00 metros) y la Av. Richard E. Byrd tendría una jerarquía de Vía Subcolectora Interbarrio (ya que tiene un alineamiento vial mayor de 22.00 metros)..."

IV. Que el promovente presenta autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° 725/SPMARN-IA/15, de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, para el proyecto denominado "Fraccionamiento Habitacional, Puerta de Hierro Linces, Ubicado en el municipio de Monterrey N.L."; consistente en la construcción de un desarrollo habitacional y comercial, en un predio con superficie de 212,376.38 metros cuadrados.

V. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha Enero de 2015-dos mil quince, elaborado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental, signado por el M.C. Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas, con Cédula Profesional N° 1792518, Cédula de Maestría N° 3837818.
- Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha Febrero de 2015-dos mil quince, siendo el responsable técnico de la elaboración del Estudio el Dr. José Manuel Mata Balderas, prestador de Servicios en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental, Matricula N° SDS/PSA/IAR/012/2010.
- Estudio de Impacto Vial elaborado por la Empresa Vargas Torres y Asociados, de fecha 14-catorce de Mayo de 2015-dos mil quince, firmado por el Ing. Sergio Joel Vargas López, con Cédula Profesional N° 83364.

VI. Que en fecha 03-tres de Junio del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones,



aun no se han iniciado los trabajos, el predio se encuentra en estado natural; no se han iniciado trabajos de terracerías dentro del predio; no se han iniciado los trabajos de excavación para la instalación de los poliductos para la red principal de drenaje sanitario y las acometidas, así como los pozos de visita, colindante al norte del predio con una sección de la Avenida Puerta de Hierro se observan alcantarillas; colindante con el límite de propiedad al norte del predio, en una sección aproximada de 60.00 metros en dirección al cuerpo poniente de la Avenida Puerta de Hierro, se observa la construcción de un canal pluvial y un imbornal; no se han iniciado los trabajos de urbanización de Agua Potable, Gas Natural, Pavimentación, Banquetas, Guarniciones, Electrificación Alumbrado Público, Jardinería, Arborescencia, Nomenclatura y Señalamiento Vial; no se han iniciado la instalación del mobiliario urbano; Uso de Suelo del Área Colindante: al norte con la avenida Puerta de Hierro y lotes Comerciales sobre la Avenida Paseo de los Leones, al sur, al oriente y poniente con terrenos baldíos, Colindancias del Predio: al norte con la Avenida Puerta de Hierro y lotes comerciales sobre la Avenida Paseo de los Leones, al sur, oriente y poniente con terrenos baldíos; En cuanto infraestructura: no se han iniciado la construcción e instalación de los servicios, solo una sección de 60.00 metros aproximadamente de un drenaje pluvial enductado y un imbornal, colindante al norte del predio hay servicios de electrificación, agua, drenaje sanitario, alumbrado público y gas natural; Sección de Vialidades colindantes al Predio: al norte con la Avenida Puerta de Hierro con una sección de 40.00 metros y la Avenida Paseo de los Leones con una sección de 50.00 metros; Se observan dos escurrimientos, uno en dirección hacia la Avenida Puerta de Hierro y otro en dirección hacia los lotes comerciales ubicados sobre la avenida Paseo de los Leones; Vegetación: Palmas, mezquite, yucas, plantas arbustivas, uña de gato, rastreras y maleza; Derecho de Paso de C.F.E., y A.YD., Pluvial, C.N.A., no se observan.

VII. Que mediante el presente trámite se está solicitando la aprobación del Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES; relativo a la superficie solicitada de 206,400.445 metros cuadrados, (el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 464,225.410 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral 81-000-149; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total-Lote 13:	464,225.410	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación Lote 13:	257,824.965	metros cuadrados
Área a Desarrollar Lote 13-A:	206,400.445	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	6,777.712	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar Lote 13-A:	199,622.733	metros cuadrados
Área Vial:	81,905.211	metros cuadrados
Área Urbanizable:	117,717.522	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	769.417	metros cuadrados
Área Municipal:	18,394.265	metros cuadrados
Área Vendible Total:	98,553.840	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	31,596.311	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	2,829.912	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (Incluye Servidumbre de Paso):	64,127.617	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	336	
Número de Comercio de Barrio:	005	
Número de Lotes Comerciales y de Servicios:	002	

723800

N° de Oficio: 2091/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-046/2015
Asunto: Proyecto Urbanístico

- VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3170000024828**, de fecha 15-quince de Septiembre de 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$8,236.75 (OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 75/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso b) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- IX. Que en el presente caso, el plano de Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento en cuestión.
- X. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción III, V y VII, 3, 5 fracciones I, L, LV y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV, 11, 121 fracción I, 123 fracciones I incisos a), b) y c) y II incisos a) y d), 142 fracciones I al IV, 158 fracciones VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 187 fracciones I al XV y VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 196 fracción I, 197 fracción I, 199 fracciones I al XV incluyendo último párrafo, 201 fracciones I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV, VII al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 245, 249 fracciones I al VIII, 255, 271 fracción III incisos a), b) y c), 272 fracción I, 276 fracción I primer párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracción II, 140, 141 fracción I, 142, 145 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III y 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

SEGUNDO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES**; relativo a la superficie solicitada de **206,400.445 metros cuadrados**, (el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de **464,225.410 metros cuadrados**), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:



Área Total-Lote 13:	464,225.410	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación Lote 13:	257,824.965	metros cuadrados
Área a Desarrollar Lote 13-A:	206,400.445	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	6,777.712	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar Lote 13-A:	199,622.733	metros cuadrados
Área Vial:	81,905.211	metros cuadrados
Área Urbanizable:	117,717.522	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	769.417	metros cuadrados
Área Municipal:	18,394.265	metros cuadrados
Área Vendible Total:	98,553.840	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	31,596.311	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	2,829.912	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (Incluye Servidumbre de Paso):	64,127.617	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	336	
Número de Comercio de Barrio:	005	
Número de Lotes Comerciales y de Servicios:	002	

Predio 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.

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

CUARTO: Además El desarrollador, (en este caso la persona moral denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. de C.V.); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legal deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar.

Cabe señalar que dentro del Apartado 10.1.2. Se señala la Zonificación Secundaria, la cual se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo correspondiente. Entre la diversidad de la zonificación secundaria indicada en el presente Plan, se encuentra la denominada Otras Zonas, la cual señala el **Comercio de Barrio** la cual son 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 desarrollo de usos comerciales y de servicios 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 esta será definida en los proyectos de los nuevos fraccionamientos. Por lo que el presente proyecto se clasificará dentro del Comercio de Barrio, en el cual se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicio agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

Así mismo, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-043/2015**, bajo el oficio N° 1840/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 08-ocho de Octubre de 2015-dos mil quince, dictaminó procedente la

821800

Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo e indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para la superficie solicitada de 206,400.445 metros cuadrados. Resolutivo en cuyo Acuerdo Segundo se señaló lo siguiente: "**SEGUNDO:** Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano deberá de respetar los siguientes: e) **USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES: ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N. L. 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar.

Cabe señalar que dentro del Apartado 10.1.2. Se señala la Zonificación Secundaria, la cual se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo correspondiente. Entre la diversidad de la zonificación secundaria indicada en el presente Plan, se encuentra la denominada Otras Zonas, la cual señala el Comercio de Barrio la cual son 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 desarrollo de usos comerciales y de servicios 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 esta será definida en los proyectos de los nuevos fraccionamientos. Por lo que el presente proyecto se clasificará dentro del Comercio de Barrio, en el cual se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicio agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

De conformidad al oficio N° 341/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 10-diez de Agosto de 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, señala que el predio se localiza de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, sobre vialidades Colectoras y Subcolectoras Propuestas en una zona como **Habitacional Unifamiliar (HU):** "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. Cabe señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en su **Artículo 199** último párrafo dispone que: "**Los fraccionamientos habitacionales, que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto**". Así mismo el referendo Plan de Desarrollo Urbano establece que los corredores urbanos: son elementos que articulan las distintas zonas urbanas que componen el territorio municipal, se clasifican según el **impacto urbano de las actividades que son capaz de albergar**, dicho impacto será evaluado en términos viales, ambientales y de superficie demandada. En estas zonas se permitirán los usos del suelo habitacionales, comerciales y de servicio, que señala la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, así como la mezcla de estos usos, lo que significa que en un mismo inmueble o edificación podrán coexistir diversos usos del suelo compatibles y complementarios; En virtud de que las vialidades que donde se localiza el polígono como se mencionó anteriormente son subcolectoras y Colectoras, entran dentro del supuesto de Corredor de Bajo Impacto (CBI) el cual menciona que: "**Se establecen sobre vialidades locales o subcolectoras que conviven estrechamente con zonas habitacionales.** En estos predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, tal como lo establece la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la



densidad y lineamientos establecidos en el presente Plan; usos y destinos que se determinan mediante el instrumento normativo denominado Matriz de Usos y destinos del suelo por zonas secundarias que regulan la permisibilidad de estos y se ajustan a lo definido en el Artículo 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, por lo tanto dicho lo anterior los Servicios Religiosos y Educativos entran dentro de los supuestos antes mencionados y se clasifican en el numeral 3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS, 3.12.3 Templos y Lugares de culto los cuales está CONDICIONADOS, así como en su numeral 3.18 EDUCACIÓN 3.18.1 Jardín de Niños, 3.18.2 Primarias y 3.18.3 Secundarias están PERMITIDOS...

2. **DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se señala para esta zona, una **densidad tipo D-6**, donde se permite desarrollar un máximo 56 viviendas por hectárea; Siendo la superficie neta a desarrollar de 19.9622733 hectáreas, lo que permite un máximo de 1,117.887 viviendas, el proyecto presenta 336 viviendas lo que representa 16.831 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.
3. **ÁREAS PÚBLICAS:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracciones I y IX, 204 fracción IX de la Ley 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; 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.

Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *"No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*

En el presente caso requiere un área municipal total de 13,311.531 metros cuadrados, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 64,127.617 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 10,901.695 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (336 viviendas; siendo un área municipal requerida de 7,392.00 metros cuadrados), más en este caso, el 7% del área vendible comercial, de servicios y comercio de barrio (correspondiente a 34,426.223 metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 2,409.836 metros cuadrados); por lo que del cálculo anterior se desprende como resultado de sumar 10,901.695 metros cuadrados del área vendible habitacional unifamiliar, más 2,409.836 metros cuadrados del área vendible comercial, de servicios y comercio de barrio y **cede una superficie total 18,394.265 metros cuadrados**. Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban;

así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

4. **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 en los artículos 204 Fracción VIII y 205 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DTN/768/2015, de fecha 22-veintidós de Octubre de 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:
1. Conforme al escrito presentado por el Lic. Omaet Soto Quintana, Representante Legal de la Empresa Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V., el desarrollador se compromete a, previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo del Fracc. Puerta de Hierro Sector Linces, llevar a cabo la reubicación de un poste de CFE ubicado en la intersección de la Av. Puerta de Hierro y la Av. Alejandro de Rodas, así como el proyecto autorizado por la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey mediante oficio No. SSPVM/DIV/27112/IX/2015, de fecha 21 de septiembre del 2015 y que consiste en la construcción de un carril de almacenamiento para vuelta izquierda al oriente y retorno al norte sobre el camellón de la Av. Puerta de Hierro en su cruce con la Av. Alejandro de Rodas. Por tal motivo, estas obligaciones deberán estar listas antes de la solicitud de autorización del Proyecto Ejecutivo del Fracc. Puerta de Hierro Sector Linces.
 2. 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.
 3. Queda obligado a completar la semaforización de la intersección de las Avenidas Paseo de los Leones y Puerta de Hierro. Cabe señalar que los semáforos, señales viales y dispositivos que se requieran en la intersección, deberán ser suministrados por el desarrollador.
 4. Deberá aportar de forma proporcional o 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. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplirse 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.
5. De conformidad al oficio N° DT/396/2015/2015, de fecha 29-veintinueve de Septiembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, señala los siguientes lineamientos: "
- *En lo que respecta a vialidad le informo que el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025 cataloga como Vías Subcolectoras a las Avenidas Linces y Richard E. Byrd, como Vía Colectora a la Av. Puerta de Hierro y como Vía Principal a la Av. Paseo de los Leones.*

Cabe mencionar que el artículo 158 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León indica que las Vías subcolectoras interbarrios tendrán un derecho de vía de 22.00 metros como mínimo, mientras que las Vías subcolectoras interiores tendrán un derecho de vía de 16.00 metros como mínimo por lo que de acuerdo a esta información, la Av. Linces tendría una jerarquía de Vía Subcolectora Interior (ya que tiene un alineamiento vial menor de 22.00 metros) y la Av. Richard E. Byrd tendría una jerarquía de Vía Subcolectora Interbarrio (ya que tiene un alineamiento vial mayor de 22.00 metros)..."



6. DRENAJE PLUVIAL: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H250/2015, de fecha 20-veinte de Julio del 2015-dos mil quince, el cual informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico, así como en el Estudio Hidrológico presentado por el propio promovente, se otorga el Visto Bueno condicionado a los siguientes lineamientos:

- a) Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales que no hayan sido efectuadas.
- b) Es de señalar que la red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I.-Infraestructura autorizada por S.A.D.M.,I.P.D. según Oficio SADM-ING-0987-15 (Junio 2015):

- 1.- 673.00 m. tubo de concreto 2.00 m. de diámetro (CP-1 y CP-3)
- 2.- 308.00 m. Tubo de Concreto 1.20 m. de diámetro (CP-2)
- 3.- 14 Registros Pluviales.
- 4.- 15 Imbornales (Boca Tormenta)
- 5.- 4 Rejillas.
- 6.- 301.00 metros Cuneta en Av. Puerta de Hierro.
- 7.- 2 Desarenadores de 20.00 x 8.00 mts.
- 8.- Una caja de llegada de 8.00 x 7.00 metros

c) Además, deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico realizado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental a través del M.C. Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas (Cédula No. 1792518) con fecha de Enero de 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea, eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

1. Deberá iniciar la construcción de los pluviales de aguas abajo hacia aguas arriba, dejando preparadas las captaciones y las salidas de flujo pluvial en los puntos definidos en el estudio y en los tramos que las etapas de construcción lo demanden de acuerdo al programa de ejecución de las edificaciones.
2. Se recomienda acondicionar la captación o inducción del flujo pluvial aguas arriba de las obras de proyecto, así como ejecutar las obras de incorporación o conexión pluvial de las obras de proyecto a los cruces pluviales existentes.

d) Además, conforme a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y con el fin de mitigar los riesgos en los puntos de coincidencia de caudales pico, así como medida preventiva para disminuir las consecuencias que provocan el crecimiento de la mancha urbana y la impermeabilización del suelo, se deberá construir una obra pluvial reguladora y retenedora de azolves y arenas, esto para el manejo de la cuenca A1, la cual conduce un caudal de 33.25 m³/s relacionado a un periodo de retorno de 50 años, dicha obra será proyectada al sur de la Av. Richard Bird donde confluyen los dos tributarios de primer orden.

e) Es de señalar, que conforme a lo indicado en el artículo 10 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, como parte de la acción urbana autorizada, el desarrollador, deberá realizar las obras necesarias para que las condiciones de salida del cauce sean iguales a las condiciones en que se encontraban antes de la ejecución de dicha acción urbana, en materia de erosión, volumen, velocidad y gasto.

001800

- f) 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.
- g) Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.
- h) Durante la etapa de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 1. Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 2. No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 3. 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- i) 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, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- j) **Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.**
- k) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- l) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.



7. ASPECTOS GEOLOGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G200/2015, de fecha 02-dos de Julio del 2015-dos mil quince; el cual otorga el presente dictamen Factible en virtud a la revisión del plano proporcionado por el



propio promovente; con base en lo anterior, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el antecedente con número de oficio **DT/G179/2015** (dentro del resolutivo contenido en el expediente administrativo N° F-043/2015, bajo el oficio N° 1840/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 08-ocho de Octubre de 2015-dos mil quince) en donde se enuncia lo siguiente:
 - o El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
 - o Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo con base en el Artículo 252, Fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se deberá presentar Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información:
 - Croquis de localización del Fraccionamiento.
 - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
 - Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
 - Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
 - Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
 - Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
 - Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
 - Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
 - Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
 - Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
 - o El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.
 - o Con base en el Artículo 58 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se determina que "los taludes que resulten al realizar actividades constructivas deberán tener como altura límite tres metros. En aquellos que resulten mayores que esta altura se deberán presentar los Estudios Geotécnicos que garanticen su estabilidad y seguridad. Su diseño deberá propiciar su protección mediante técnicas que consideren el análisis topográfico y geotécnico, teniendo en cuenta la orientación del corte de acuerdo a un análisis cinemático del talud, el tipo de suelo y la conservación o regeneración de la capa vegetal".

8. **ELEMENTOS URBANOS DEL 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 rugosos, 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.
9. **ASPECTOS ECOLOGICOS:** De acuerdo al oficio N° 5480-15/DIEC/SEDUE, de fecha 08-ocho de Julio del 2015-dos mil quince; la Dirección de Ecología de esta Secretaría emite los Lineamientos Ambientales y emite que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:
- Obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
 - Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes, plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente.
 - Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
 - Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
 - Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley 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, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
 - Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciando aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).



- g) 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.

10. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracción III, VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

11. URBANIZACIÓN: En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204 fracciones I al X y 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

12. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

En la etapa de PROYECTO DE RASANTES y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

En la etapa de PROYECTO EJECUTIVO y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- b) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

13. AFECTACION Y DERECHOS DE PASO: Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).

14. CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD: 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 rugosos, 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.

15. SEÑALAMIENTO VIAL: En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L.

16. CONTROL DE EROSION: En su momento, al iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. 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, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

QUINTO: De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el



otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley”.

SEXTO: De acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 trámite, 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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.

NOVENO: De acuerdo a los Artículos 245, 260 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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.

DÉCIMO: Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

UNDÉCIMO: Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados

884800

N° de Oficio: 2091/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-046/2015
Asunto: Proyecto Urbanístico

conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DUODÉCIMO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de incurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I incisos a) y b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c), de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOTERCERO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría de conformidad con lo dispuesto por el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L.-----

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

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

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2012 - 2015

EMS/ALB/bash/AMR/vcg/jern

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse OMAR SOTO SALTANA siendo las 1:30 horas del día 27 del mes de OCTUBRE del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA _____

NOMBRE LUIS F. REYES

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA _____

NOMBRE Omar Soto