



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1824/SEDUE/2016
Expediente N° F-025/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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 el acuerdo que en seguida se transcribe:

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de Junio del año 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-025/2016**, formado con motivo de la solicitud en fecha 16-dieciseis de Marzo de 2016-dos mil dieciséis y al escrito de fecha 08-ocho de Junio 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 la autorización del **Proyecto Ejecutivo** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO 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 del último; 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, 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 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. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-046/2015, bajo el oficio N° 2091/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 22-veintidos de Octubre de 2015-dos mil quince, aprobó el proyecto Urbanístico, 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); 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	

- II. Así mismo, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-047/2015, con N° de Oficio 2153/2015/DIFR/SEDUE de fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince, aprobó el Proyecto de Rasantes, 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); cuyo proyecto contiene una superficie vial de 81,905.211 metros cuadrados.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1824/SEDUE/2016
Expediente N° F-025/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo

III. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 27-veintisiete de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones, se están realizando en las calles Mezquital, Bosque de Anacahuita, Bosque de Oyamel, Pradera Alpina, Chaparral, Bosque Selva Blanca, Iberus, Bosques de Pino, Bosques de Coníferas, Bosques de encinos, Bosque de Enebras y Privada Iberus. Drenaje Sanitario: se han iniciado los trabajos de excavación para la instalación de los poliductos para la red principal y las acometidas, así como los pozos de visita, se observan alcantarillas. Drenaje Pluvial: se terminó la construcción de un canal pluvial y un imbornal. Agua Potable: se han iniciado los trabajos de excavación para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas, por la Avenida Linces se observan tres registros de válvula de control y una tubería de 12" de acero. Gas Natural: se han iniciado los trabajos de canalización de la tubería de la red principal y la instalación de las acometidas. Pavimentación: se han iniciado los trabajos para la aplicación de la carpeta asfáltica. Banquetas y Guarniciones: se ha iniciado la construcción de las guarniciones y las banquetas. Electrificación: se han iniciado los trabajos de excavación para la instalación de tubería y la construcción de registros. Alumbrado Público: se ha iniciado la instalación de las bases para luminarias y los registros. Jardinería y Arborización: se han iniciado los trabajos de sembrado de árboles y colocación del pasto. Nomenclatura y Señalamiento: se ha iniciado la instalación de la nomenclatura y los señalamientos viales. Equipamiento: se ha iniciado la instalación del mobiliario urbano. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte con vialidad y comercial, al sur, al oriente y al poniente con terrenos sin uso actual. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No se han iniciado construcciones dentro del predio. 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. Infraestructura: se ha iniciado la construcción e instalación de los servicios, 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 m. y la Avenida Paseo de los Leones con una sección de 50.00 m. Escurrimientos Naturales y/o Arroyo: 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, mezquites, yucas, plantas arbustivas, uña de gato, rastreras y maleza. Derechos de Paso C.F.E., Ay D. Gas, Pluvial, C.N.A.: No se observan.

IV. Escrito libre presentado por el promovente, vinculado al expediente:

- o De fecha 08-ocho de Junio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: "...*permitiéndome a la vez hacer de su conocimiento que se obtuvo la autorización de proyecto Urbanístico del Fraccionamiento denominado PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES, con expediente administrativo F-046/2015, pero por convenir a los intereses de mi representada, para los proyectos ejecutivo y ventas se modificó el nombre a PUERTA DE HIERRO LINCES...*"

V. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO 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**); cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

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

3/18



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1824/SEDUE/2016
Expediente N° F-025/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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	
Número Total de Lotes:	343	

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **31500005793**, de fecha 22-veintidos de Abril de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$928,868.25 (NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 25/100 M.N.)**; por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo con un monto por área vendible de 98,553.84 metros cuadrados; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso c), números 1, letras A, B y C, y 5 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite de Autorización del Proyecto Ejecutivo.



VII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos para construcción, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracción LIV, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 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 IV, VI y VII, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 fracción I, 197 fracción I, 199 fracciones I al XIV, 201 fracciones I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VIII al XI, 205 fracciones I al VII, IX y X, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción VI, 243 fracción V, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 271 Fracción V incisos a), b), c), d) y e), 272 Fracción III, 276 fracción I párrafo segundo, y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracción II, 140, 141 fracción I, 142, 147 fracciones I al XVIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94 Y 96 de la Ley Orgánica del Municipio de Monterrey del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracciones I y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León;



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1824/SEDUE/2016
Expediente N° F-025/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Ejecutivo** 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 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 distribución de áreas siguiente:

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	
Número Total de Lotes:	343	

Predio al sur de la intersección de las Avenidas Paseo de los Leones y Puerta de Hierro, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, 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: Además el Fraccionador (en este caso la persona moral denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. de C.V.) por conducto de sus apoderados o representantes legales, deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. ZONIFICACION:** El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, aplicados 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



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1824/SEDUE/2016
Expediente N° F-025/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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 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**



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1824/SEDUE/2016
Expediente N° F-025/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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 permisividad 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:** En cuanto a la densidad se refiere, se señaló 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.

CUARTO: 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.

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.

QUINTO: Deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en el presente caso y de acuerdo al proyecto presentado por el propio promovente, del fraccionamiento PUERTA DE HIERRO LINCES contará con 03-tres casetas de vigilancia, ubicadas dentro de las áreas municipales identificadas como A.M.7, A.M.8 y A.M. 15; y deberán cumplir con lo siguiente: a) la construcción de las casetas serán a cargo del fraccionador y formarán parte de las obras de urbanización; b) Serán públicas y al momento de la Terminación de Obras del fraccionamiento deberán ser entregadas al Municipio; c) En las Casetas de vigilancia, no se deberán colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **En caso de tener interés de instalar control de acceso al fraccionamiento, deberán llevarse a cabo las gestiones necesarias ante las Dependencias Municipales correspondientes para su análisis y en su caso ser aprobadas, toda vez que no se debe impedir el acceso o libre tránsito al fraccionamiento.**

SEXTO: El desarrollador, (en este caso VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. de C.V.); por conducto de su Apoderado o Representante Legal; está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a 07-siete meses, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199 fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable: Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° **04/2016**, de fecha 08-ocho de Enero de 2016-dos mil dieciséis.

Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos N° **04/2016**, de fecha 08-ocho de Enero de 2016-dos mil dieciséis. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° **531/2015**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 05-cinco de Enero de 2016-sos mil dieciséis, por un área vendible total de 98,553.84 metros cuadrados, de la cual la superficie vendible de 64,127.62 metros cuadrados será destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (336 lotes); la superficie vendible de 31,596.31 metros cuadrados, distribuida en 02 lotes será destinada para uso comercial y el área vendible de 2,829.91 metros cuadrados, distribuida en 05 lotes para uso comercial de barrio; para el fraccionamiento denominado Puerta de Hierro Linces; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 04-cuatro de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento Puerta de Hierro Linces; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° **ESP-054/2015**, de fecha 23-veintitres de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, para 336 servicios domésticos en el cual refiere que, en cuanto a los 5 lotes identificados como comercio de barrio y los 2 lotes comerciales y de servicios, se recuerda que según la Ley, cada uno de ellos cuenta con 200 KVA exentos de pago, por lo que en dicho contrato no se adquiere una carga adicional; de

aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al convenio de fecha 02-dos de Diciembre de 2015-dos mil quince; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 065/2016, de fecha 11-once de Abril de 2016-dos mil dieciséis; en el cual otorga el Vo. Bo., y se informa que con base en la revisión del plano correspondiente al Proyecto Ejecutivo, al acuerdo de aprobación del proyecto Factibilidad y Lineamientos con N° F-043/2015, al acuerdo de aprobación del Proyecto Urbanístico con N° F-046/2015, al acuerdo de aprobación Proyecto Rasantes identificado con el expediente administrativo F-047/2015, al plano de drenaje pluvial y al Plano de Rasantes, proporcionados por el propio promovente, se señalan los siguientes lineamientos:

- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como los contenidos en el Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.
- b) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto estipulado en el artículo 205 apartado VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- c) Deberá de respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- d) Deberá garantizar que no habrá afectaciones en los fraccionamientos aguas abajo por concepto de excedentes de agua o arrastre de material edafológico, haciendo énfasis en que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 205 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- e) Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- f) 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.
- g) 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 a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1824/SEDUE/2016
Expediente N° F-025/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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

Pavimentos, cordones y banquetas comunes: Conforme a la Mecánica de Suelos de fecha 05-cinco de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, signado por el M.C. en Ing. Adrián Guadalupe Minor Franco, con Cédula Profesional N° 4399005, realizado por la empresa E.M.S.A.S.A. (Estudios de Mecánica de Suelos y Asesoría, S.A. de C.V.); Diseño de Pavimentos de fecha 11-once de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, del cual se hace responsable el Ing. Sten Flores de la Torre, con Cédula Profesional N° 5413322; y Estudio Geotécnico, de fecha 12-doce de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, para el fraccionamiento denominado Puerta de Hierro Lince; realizados por la empresa Quality Controller Laboratorio de Control de Calidad para la Construcción, presentados por el propio promovente; presentando además el Certificado N° L.C. 012 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a QCONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V. como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; así como el Oficio N° 210/SDSCP/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que informa al Ing. Sten Flores de la Torre, que fue aprobada su certificación como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable; las características de los pavimentos se indica con la siguiente estructura: Vialidades de Tránsito Local con un período de vida útil de 15 años (Privadas): Desplante de Pavimento Terreno Natural de un espesor 20.00 cm; Sub-Rasante de un espesor de 30.00 cm, Base Hidráulica Cementada con un espesor de 12.00 centímetros y Carpeta asfáltica con un espesor de 3.50 cm. Vialidades de Tránsito Mediano con un período de vida útil de 15 años (Avenidas): Desplante de Pavimento Terreno Natural de un espesor 20.00 cm; Sub-Rasante de un espesor de 30.00 cm, Sub-Base Hidráulica con un espesor de 15.00 cm, Base Cementada con un espesor de 10.00 cm y Carpeta asfáltica con un espesor de 5.00 cm. Vialidades de Tránsito Local con un período de vida útil de 15 años (Avenidas): Desplante de Pavimento Terreno Natural de un espesor 20.00 cm; Sub-Rasante de un espesor de 30.00 cm, Base Hidráulica con un espesor de 20.00 cm y Concreto estampado con un espesor de 15.00 cm. Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en Estudios presentados por el promovente, anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 fracción VIII, y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación, el Ing. José Alberto Olivares Maldonado, acompañado del Oficio N° 203/SDSCP/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que informa al Ing. José Alberto Olivares Maldonado, que fue aprobada su certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de Validación Técnica en fecha Mayo de 2016-dos mil dieciséis, donde hace constar que revisado el informe correspondiente al Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimento realizado por QCONTROLLER LABORATORIOS, S. DE R.L. DE C.V. y en base al análisis de su contenido, así como a la revisión de los procesos realizados, concluye que dicho informe CUMPLE SATISFACTORIAMENTE lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León así como las Normas y Especificaciones aplicables.

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto hidráulico $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$, perfil tipo pecho de paloma, con juntas @ 6.00 metros.

Banquetas: En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 199 fracciones VII y XII 206, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Diseño de Alumbrado Público: El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante N° SSP/DIMU/180/2016, de fecha 11-once de Febrero de 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado Puerta de Hierro Sector Linces, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, según oficio N° DIV/A-004/III/2016, con fecha del 26-veintiseis de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, así como plano autorizado en fecha 29-veintinueve de Febrero del mismo año; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

Vialidad: De acuerdo al dictamen técnico vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/184/2016, con fecha del 19-diecinueve de Abril de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Vo. Bo., por lo que deberá de cumplir con lo establecido en el artículo 199 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez revisado el proyecto deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

1. El Acuerdo Cuarto, numeral 4 Vialidad Maestra del Acuerdo de Aprobación del Proyecto Urbanístico antes mencionado dice lo siguiente:
"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 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.”

Así mismo, mediante escrito presentado por el Lic. Oamet Soto Quintana, Representante Legal de la Empresa VIDUSA, de fecha 14 de abril del 2016, comenta que los trabajos indicados en el párrafo anterior ya fueron realizados por su Empresa, anexando fotografías en donde efectivamente se observa que ya se cumplió con este compromiso, por lo que se otorga el visto bueno de vialidad al Proyecto Ejecutivo del Fracc. Puerta de Hierro Sector Linces. Así mismo, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Deberá 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.
- Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra de la zona.
- **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 elemento que impida la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Factibilidad de Transporte:

Siguen vigentes las obligaciones señaladas en el Oficio N° AET/01786/2015, de fecha 07-siete de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Publico de Nuevo León, en donde señala lo siguiente: “... esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura vial actual y futura así como la cobertura existente de los servicios en la zona de influencia del predio a desarrollar, la factibilidad de acceso a los servicios de transporte público para el desarrollo habitacional “Puerta de Hierro Sector Linces” estaría supedita a que se cumpla con los siguientes lineamientos:

1. Instalar (6) seis señalamientos de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), ubicados de la siguiente manera; (1) un señalamiento sobre Av. Puerta de Hierro, en el sentido de norte a sur sobre la acera poniente, antes de llegar a la primera rotonda y (1) uno más antes del cruce con la Av. Richard Bird, en el sentido de sur a norte sobre la acera oriente, (1) uno más antes de llegar al cruce con la Av. Linces, (1) otro señalamiento antes del cruce con Av. Paseo de los Leones frente al área comercial; sobre la Av. Richard Bird, deberán ir (2) dos señalamientos, el primero en el sentido oriente a poniente sobre la acera norte antes del cruce con Av. Puerta de Hierro y el segundo en el sentido poniente a oriente sobre la acera sur, antes del cruce con Av. Puerta de Hierro.
2. Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m. x 1.8 m, las paradas referidas en el punto anterior.
3. En los planos que se presenten en todos los tramites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe “**Vialidad considerada para la circulación de transporte público**” sobre Av. Puerta de Hierro y Av. Richard Bird y otra



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1824/SEDUE/2016
Expediente N° F-025/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo

nota más que establezca **“Parada de transporte público y su equipamiento”** en los lugares destinados para este fin, descritos en el **Punto 1**.

4. *Proyectar el acceso a los lotes comerciales y el estacionamiento sin que afecte la disponibilidad del espacio, ubicación y operación de las áreas necesarias para el sistema de transporte público, considerando el estacionamiento fuera de la vía pública.*
5. *Las vialidades que se contemplen para la circulación de unidades de transporte urbano, dentro del predio a desarrollar, deberán contar con una estructura del pavimento adecuada, de acuerdo a la Legislación en materia de pavimentos vigente en el Estado de Nuevo León, para evitar problemas futuros en la superficie de rodamiento y con ello el rechazo de los vecinos a estos servicios; dicha estructura deberá ser autorizada por las autoridades municipales.*
6. *También deberán contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule la normativa vigente. Que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta la parada de dicho servicio.*
7. *Los compradores de los lotes colindantes con las vialidades consideradas para la circulación de transporte urbano **deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1, 3 y 4** para evitar inconformidades posteriores de estos por apropiación equivocada del espacio y vía pública...”*

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

Bomberos: En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el solicitante presenta oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, mediante reporte N° 116-287, con fecha del 13-trece de Mayo de 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que después de revisar los planos de construcción, se determina conveniente otorgar el Visto bueno, en el cumplimiento descrito en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos, así como la Ley de Protección Civil en el estado de Nuevo León, atendiendo el capítulo VII, artículo 86: **“El suministro de agua contra incendio deberá realizarse a través de hidrantes del tipo seco conectados a la red de agua municipal o industrial, siendo las tuberías de alimentación de un diámetro mínimo de 6”, instalándose de acuerdo a la Norma Técnica correspondiente:**

- I. En zonas habitacionales e industriales se instalarán como máximo a cada **200 metros**,
- II. En zonas comerciales e industriales se instalarán como máximo a cada **100 metros**; instalándose preferentemente en las esquinas.

Siendo aprobados los requisitos de prevención contra incendio por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, descritos en las leyes anteriores, con la finalidad de continuar con los avances y trámites correspondientes.

Geología: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G072/2016, con fecha del 02-dos de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el Estudio de Mecánica

de Suelos elaborado por "E.M.S.A.S.A. ESTUDIOS DE MECÁNICA DE SUELOS Y ASESORÍA, S.A. de C.V.", el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimentos Flexible elaborado por: "QC, QUALITY CONTROLLER" y los antecedentes con N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE Y 2091/2015/DIFR/SEDUE, con base en lo anterior se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo con el Estudio de Mecánica de Suelos, se realizaron 19 Pozos a Cielo Abierto con una exploración máxima de 2.80m.
 - ✓ La estratigrafía encontrada consiste en:
Superficialmente y a profundidades variables se encontraron gravas en arcilla café parcialmente cementada y con materia orgánica, gravas en arcilla calichosa parcialmente cementada y con boleos aislados. Bajo estos materiales y hasta la profundidad máxima explorada para los sondeos: 03, 07 y 10, se tiene un caliche cementado que va de parcialmente cementado a cementado y para el sondeo 02, 05, 08, 09, 12, 21, 24, 28, 29, 30, 36 y 38 se tiene un conglomerado que va de parcialmente cementado a cementado.
 - ✓ Se obtuvieron valores de hasta más de 50 golpes en la prueba de penetración estándar.
 - ✓ No se encontró nivel freático.
 - ✓ Las profundidades de desplante y capacidades de carga admisibles se podrán verificar en el Estudio de Mecánica de Suelos.
 - ✓ Para el cálculo de la capacidad de carga admisible, se basó en la teoría del Dr. Karl Von Terzaghi y adoptando un factor de seguridad de 3.00.
- De acuerdo al Estudio Geotécnico se realizaron 8 pozos a cielo abierto donde se construirá el pavimento que se utilizara para las vialidades.
 - ✓ Superficialmente y hasta una profundidad de 0.70 m. se tiene arcilla café con materia orgánica. Bajo este material y con un espesor de 1.40m. se encontró una arcilla café rojiza con un espesor de 1.30m. Bajo estos materiales y hasta la profundidad máxima explorada se encontró un conglomerado calichoso.
 - ✓ Se determinaron las propiedades de los estratos de los terrenos naturales para realizar el Diseño de Pavimento y soportar el tráfico futuro.
 - ✓ Todos los materiales para el pavimento deberán cumplir con las especificaciones de calidad establecidas por la SCT en sus normas vigentes.
- Las alternativas de pavimento para la vialidad consiste en estudio consiste en:
 - Privadas:
 - 4 cm. Mezcla Asfáltica.
 - 15cm. Base Hidráulica.
 - 30cm. Subrasante.
 - Avenidas, Losa de Concreto Hidráulico con pasajuntas:
 - 7cm. Mezcla Asfáltica.
 - 20cm. Base Hidráulica.
 - 30cm. Subrasante.
- ✓ Para la elaboración de terracerías para el pavimento se deberá de utilizar una subrasante de 30 cm. colocando sobre el caliché despalmada en la zona uno y en la zona dos sobre 20cm. de terreno natural compactados al 95% de su MSVSM.
- ✓ Para la zona de vialidades de las "Privadas" en caso de requerir la utilización de pavimento rígido se deberá utilizar la misma estructura que la diseñada para las zonas de la avenida, debido a que es la estructura mínima recomendada.
- ✓ En dado caso de utilizar pavimento rígido en las privadas se podrá utilizar la estructura de pavimento igual, que la estructura en avenidas y se omitirá el sistema de barras de amarre y pasajuntas.

- El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad, suficientes y necesarias para la disposición del material de corte ya que no debe ser colocado en las laderas, pendientes o cañadas del predio.
- Los diseños pluviales para el agua de las vialidades deberán ser conducidas hacia estructuras de drenaje pluvial y desalojar rápidamente la escorrentía superficial para evitar la socavación del subsuelo y daños a la infraestructura.
- Para los rellenos, se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garantizan la estabilidad del inmueble.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de cortes, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Debe prestarse especial atención y supervisión durante la cimentación, previniendo derrumbes de las paredes de las excavaciones.
- La futura estructura deberá contar con un sistema para la captación, conducción y entrega de las aguas de lluvia, esto es: colocación de canales y bajantes e impermeabilización de patios.
- Se deberá retirar la capa que contiene materia orgánica.
- Las excavaciones para las cimentaciones no deberán quedar expuestas a la acción del agua de ningún tipo que modifique de manera negativa las características de resistencia al esfuerzo cortante del suelo.
- Se recomienda que se verifique que las cimentaciones se encuentran alojadas y/o desplantadas sobre los estratos de suelos y/o profundidades señaladas en el estudio de Mecánica de Suelos y en caso de existir dudas en cuanto a las características de los materiales indicados, que se lleve a cabo una revisión de los mismos antes de ejecutar las cimentaciones por un especialista en este campo.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas, con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el suelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 1504-16/DIEC/SEDUE, de fecha 11-once de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación del Área Municipal presentado por el promovente, a la propuesta presentada para el Fraccionamiento Puerta de Hierro Linces, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) La **plantación de 287-doscientos ochenta y siete árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Ébano, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1824/SEDUE/2016
Expediente N° F-025/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo

crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.

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

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

Las áreas municipales (7,8 y 15) se habilitaran como casetas de vigilancia, las áreas municipales (1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13 y 14) con pasto o especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de **287-doscientos ochenta y siete árboles nativos.**

2. La plantación de **336-trescientos treinta y seis árboles nativos**, uno por cada lote habitacional unifamiliar y 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes comerciales y/o servicios, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Ébano, Anacua, Ébano, Nogal, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama, Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies, tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinense, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. **Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**
6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

SÉPTIMO: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por los C.P. Adriana Segovia Cruz y Lic. Jorge de León Lozano, Apoderados Legales de la persona moral denominada Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V. y Arq. Daniel Palma Carrizales, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 6190154, y de conformidad con lo solicitado Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V., deberá de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 07-siete meses**, contados a partir de la fecha de



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1824/SEDUE/2016
Expediente N° F-025/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo

notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

NOVENO: 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.

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

UNDECIMO: Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; que conforme a lo establecido en el Artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado y los planos correspondientes, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; así mismo se le hace de su conocimiento que deberá presentar copia de los mismos debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio) para el trámite de Autorización de Ventas, ya que se trata de un requisito para la etapa, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 148 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

DECIMOCUARTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán 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 la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1824/SEDUE/2016
Expediente N° F-025/2016
Asunto: Proyecto Ejecutivo

derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de tercero; 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.

DECIMOQUINTO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción III, se le aplicarán las sanciones que establecen los artículos 341 y 342 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOSEXTO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.-----



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VCG/jprg/SCS/bash

2015-2018
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Petrita Rodríguez Canizales siendo las 8:29 horas del día 10 del mes de Junio del año 2016-dos mil dieciséis.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE Jessica Rdz 622

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE