



N° de Oficio: 14340/SEDUE/2020

Expediente N°: F-001/2020

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

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:

Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de julio del año 2020-dos mil veinte. -----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-001/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de enero de 2020-dos mil veinte y al escrito de fecha 24-veinticuatro de junio del mismo año, presentados por el C. Lic. Omaet Soto Quintana, en su carácter de Apoderado legal de la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**; respecto de la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la Autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO LINCES II**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **124,605.428 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1. Lote con superficie de 118,475.775 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de **257,824.965 metros cuadrados**), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**, **2. Lote con superficie de 6,129.659 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-176**; ubicados al sur de la intersección de las Avenidas Paseo de los Leones y Puerta de Hierro, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

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

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIV, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y g), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 1 y 4, 169 fracciones V, VII y VIII, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracciones I y XI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 250 primer párrafo, 257 fracciones I al V, 258 fracciones I al IV, 260, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 264 fracciones I al XI, 265, 266 fracciones I al III, 284 fracción I, 286 fracción I incisos a) y b), II incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), III incisos a), b) y c), y IV, 287 fracciones I y II, 291 fracción I, 332, 333 fracciones I al VI, 334 fracciones I y II, y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo



León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

- II. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública N° 23,968-veintitres mil novecientos sesenta y ocho, de fecha 27-veintisiete de julio de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Jesús Ubaldo Garate Bravo, Notario Público Titular N° 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León que contienen poder para Actos de Dominio; en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública N° 67,680-sesenta y siete mil seiscientos ochenta, de fecha 20-veinte de diciembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Manuel García Cirilo, Notario Público Titular N° 62-sesenta y dos, ambos con ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza García, en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3252, Volumen: 267, Libro: 131, Sección: Propiedad, de fecha 20-veinte de marzo de 2007-dos mil siete; Escritura Publica N° 66,609-sesenta y seis mil seiscientos nueve, de fecha 25-veinticinco de abril de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito, en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4693, Volumen: 282, Libro: 188, Sección: Propiedad, de fecha 08-ocho de junio de 2012-dos mil doce.
- III. Que 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), y de conformidad con el apartado de Ordenamiento Urbano del referido Plan de Desarrollo Urbano, dentro de las Zonas Habitacionales, establece la de Habitacional Unifamiliar, definiéndolo como sigue: *"Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colonias habitacionales y no admite otros usos del suelo, mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda, ubicados estratégicamente o en centros de barrio, los cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento. Los usos permitidos se establecen en el presente Plan y se les aplicará la normatividad establecida en éste, de acuerdo a la zona donde se encuentren."*

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

Además, en el apartado de Lineamientos Generales para los Usos del Suelo, en el inciso b), dispone lo siguiente: *"b) En las zonas o predios señalados como Comercio de Barrio, se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados."*

En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad **D-6**, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea.

- IV. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente, así como Plano de Rasantes; firmados por el Lic. Omaet Soto Quintana, representante legal de la persona moral denominada **VIVIENDA**





Y **DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.** y como perito responsable, el C. Arq. Daniel Palma Carrizales, con Cédula Profesional N° 6190154, de la cual anexa copia simple.

V. Se satisfacen los requisitos indicados en los artículos 213 fracción XI y artículo 264 fracciones IX y X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dado que el promovente presento lo siguiente:

- Oficio N° **SADM-DG/GF-0336-18**, de fecha 20-veinte de agosto de 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua y drenaje sanitario.
- Oficio N° **SADM-DG/SP-0084-19**, de fecha 21-veintiuno de agosto del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey ratifica el dictamen de factibilidad del oficio SADM-DG/GF-0336-18 de fecha 20 de agosto del 2018.
- Oficio N° **SADM-ING-1616-19**, de fecha 16-dieciseis de octubre de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ingeniería de Servicio de Agua y Drenaje de Monterrey en el cual se hace referencia a la factibilidad de drenaje pluvial.
- Oficio N° **SADM-ING-0307-2020**, de fecha 02-dos de marzo de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ingeniería de Servicio de Agua y Drenaje de Monterrey, mediante el cual autoriza la factibilidad pluvial para el fraccionamiento denominado Puerta de Hierro Sector Linces de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitidos por el M.C. Edgar Amauri Arteaga Balderas, Cédula Profesional 1792518 de Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica, Ambiental y de Urbanización, bajo las siguientes consideraciones:
 - El solicitante deberá realizar las obras pluviales con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que fueron presentados a esta Institución para constancia del manejo apropiado de las aguas pluviales conforme a las dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados para su revisión.
 - En su caso, ejecutadas las obras pluviales respectivas habrá de cumplir con las formalidades de entrega recepción a la instancia competente bajo la premisa de que esta Institución Pública Descentralizada no tiene a su cargo la operación y conservación de este tipo de infraestructuras.
 - Oficio N° **DIE-008/2020**, de fecha 09-nueve de enero de 2020-dos mil veinte; otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente respecto de la factibilidad del servicio de energía eléctrica.
 - Oficio N° **DIPV/0247/2019**, de fecha 19-diecinueve de marzo de 2019-dos mil diecinueve, otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del sistema de Transporte Público de Nuevo León en relación a la Factibilidad del servicio de transporte público.

VI. 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 Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° **1085/SPMARN-IA/20**, de fecha 06-seis de mayo de 2020-dos mil veinte; para un desarrollo habitacional denominado Puerta de Hierro Linces II, con una superficie de 263,954.62 metros cuadrados.

VII. Que en relación a lo dispuesto por el artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; que establece como requisito para la obtención de la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el Cambio de uso de



suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; cabe hacer mención que la legislación aplicable para el trámite del Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales, es la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable la cual fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de junio del 2018, cuyo artículo 7 fracciones VI y LXXI, **vigente a la fecha de ingreso de la solicitud que nos ocupa**, establecía lo siguiente: "**Artículo 7.** Para los efectos de esta Ley se entenderá por: VI. Cambio de uso del suelo en terreno forestal: La remoción total o parcial de la vegetación de los terrenos forestales para destinarlos a actividades no forestales; LXXI. Terreno forestal: Es el que está cubierto por vegetación forestal y produce bienes y servicios forestales. No se considerará terreno forestal, para efectos de esta Ley, el que se localice dentro de los límites de los centros de población, en términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con excepción de las áreas naturales protegidas;" (el subrayado es nuestro); a mayor abundamiento, es oportuno citar que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su artículo 3; establece lo siguiente: "**Artículo 3.** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: VI. Centros de Población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión; II. Área Urbanizable: Territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión; III, Área urbanizable: territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios"; por lo que teniendo en cuenta lo dispuesto por las citadas leyes federales, **esta Autoridad estima que no se actualiza el supuesto en comento**, sin embargo es imperioso especificar que lo anterior, no exige al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda respecto de cualquier disposición de carácter Federal, Estatal y Municipal, que tales autoridades determinen en el ámbito de su competencia.

VIII. De fecha 19-diecinove de mayo de 2020-dos mil veinte, oficio número **1015/20-DIEC-SEDUE** emitido por ésta Secretaría, en respuesta a la solicitud respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, se informó lo siguiente:

"... Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **124,605.428 metros cuadrados**, para el proyecto de **AREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a un predio observando severo impacto por obras de urbanización, donde se comprende una cubierta vegetal de matorral medio con izotal dominando las especies vara dulce, guajillo, anacahuita, gavia, uña de gato, panalero, granjeno, tenaza, chapote, hierba de potro, encino y yuca, dichas especies presentan un estrato arbustivo y arbóreo en menor escala, con alta densidad y en buena condición, observando alrededor de 132 individuos con diámetros de 5 a 28 centímetros, de los cuales 20 individuos interfieren con el proyecto de área vial y el resto será conservado. La zona se encuentra parciamenté urbanizada.

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

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el **ÁREA VIAL** del proyecto con una superficie de **49,780.305 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.





2. **Deberá conservar 112-ciento doce individuos como tenaza, chapote, hierba de potro, encino y yuca que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.**
3. **Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 20 árboles como tenaza, chapote, hierba de potro, encino y yuca, la cantidad de 808-ochocientos ocho árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero municipal.**
4. **Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.**
5. **La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.**
6. **El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.**
7. **Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.**
8. **...15.."**

Por lo que el promovente adjunta al presente expediente, copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología en fecha 26-veintiseis de junio de 2020-dos mil veinte, bajo el número 1060, expedida por VIVEROS SALDIVAR, S. DE R.L. DE C.V., de fecha 08-ocho de junio de 2020-dos mil veinte, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 1015/20-DIEC-SEDUE, que fuera descrito en el punto que antecede.

IX. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- **Estudio de Movilidad** de fecha abril de 2019-dos mil diecinueve, elaborado por el Ing. Sergio Joel Vargas Torres, Cedula Profesional N° 2606269, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 10-diez de abril de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta lo que sigue: *".....damos nuestra responsiva por la elaboración del Estudio de Movilidad ...Este reporte se elaboró y entregó en el mes de abril de 2019. Para el análisis y diseño se utilizaron los códigos y reglamentos vigentes del Municipio de Monterrey y de la SCT..."*
- **Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General**, de fecha abril de 2019-dos mil diecinueve, elaborado por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S. C., empresa prestadora de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental con Matrícula SPMARN/PSA/IAR/107/2018, siendo responsables técnicos el Dr. José Manuel Mata Balderas y la Ing. Edna Socorro López Serna.
- **Estudio Hidrológico-Hidráulico** de fecha marzo 2020-dos mil veinte, elaborado por el MC. Edgar Amauri Arteaga Balderas, con Cedula Profesional N° 1792518, Cédula de Maestría N° 3837818, del cual presenta Carta Responsiva de fecha marzo 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: *"...De acuerdo a los resultados de los estudios Hidrológico e Hidráulico Pluvial realizados por nosotros y las soluciones propuestas en los mismos, permiten mitigar los posibles riesgos hidrológicos e hidráulicos pluviales en el predio de estudio y en su entorno y **NO EXISTE RIESGO HIDROLÓGICO** para el proyecto y su entorno siempre y cuando se cumplan con las recomendaciones plasmadas en los estudios realizados y las que dicten las autoridades competentes en materia de Protección Civil y Desarrollo Urbano Municipal..."* (el subrayado es nuestro)



- Estudio de Riesgo Geológico, de fecha marzo de 2020-dos mil veinte, elaborado por el Ing. Juan Carlos Martínez Vázquez, con Cedula Profesional N° 8684158, del cual presenta Carta Responsiva de fecha marzo 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: "...manifiesto que me hago responsable del Estudio de Riesgo Geológico considerando factible la ejecución del Proyecto...al no existir Riesgo Geológico en dicho inmueble, en los alrededores y entorno, previo cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente estudio..." (el subrayado es nuestro)
 - Procedimiento Constructivo de Cortes y Terraplenes en Vialidades y Plataformas, de fecha marzo de 2020-dos mil veinte, elaborado por el Arq. Daniel Palma Carrizales, con Cedula Profesional N° 6190154, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 24-veinticuatro de marzo 2020-dos mil veinte, el cual manifiesta lo que sigue: "...haciendo de su conocimiento que soy responsable de la elaboración del procedimiento de construcción de vialidades para el Fraccionamiento Puerta de Hierro Lince II..."
- X. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 29-veintinueve de enero de 2020-dos mil veinte, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que el predio se encuentra en breña, en cuanto a las obras de urbanización no se han iniciado trabajos; Uso de suelo del Área Colindante: al sur baldíos, al oriente con colegio y área habitacional, al oriente y poniente con lotes baldíos; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): aún no existe construcción en ninguno de los lotes; Colindancias del predio: al sur con la Avenida Richard E. Bird, al norte, oriente y poniente con lotes baldíos; Sección de Vialidades colindantes al Predio: al sur con la Avenida Richard E. Bird, al norte, oriente y poniente con lotes baldíos; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian escurrimientos. Vegetación: el predio se encuentra en breña en su totalidad y su vegetación es nativa de la región; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: no se aprecian trabajos; infraestructura troncal y de servicios básicos: no se aprecian trabajos.
- XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3020000032976, de fecha 08-ocho de julio de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$23,110.08 (VEINTITRES MIL CIENTO DIEZ PESOS 08/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$28,887.60 (VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 60/100 M.N.)** se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del año en curso; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracciones V incisos a) y b) y fracción VIII, por los siguientes conceptos:
- Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano por la cantidad de \$14,291.76 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.).
 - Proyecto Urbanístico por la cantidad de \$14,291.76 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 76/100 M.N.).
 - Plano de Rasantes por la cantidad de \$304.08 (TRESCIENTOS CUATRO PESOS 08/100 M.N.)
- XII. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación. Así mismo, solicita las autorizaciones del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA**



DE HIERRO LINCES II; relativo a la superficie neta a desarrollar de 124,605.428 metros cuadrados; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: 1. Lote con superficie de 118,475.775 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 257,824.965 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral 81-000-149, 2. Lote con superficie de 6,129.659 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-176; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Lote 13-exp. Cat. 81-000-149:	257,824.965	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación 02 Exp. Cat: 81-000-176:	6,129.659	metros cuadrados
Superficie Total:	263,954.624	metros cuadrados
Área afuera de aprobación lote 13 (dentro de área natural protegida):	139,349.190	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	124,605.434	metros cuadrados
Área Vial:	49,780.305	metros cuadrados
Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey:	629.353	metros cuadrados
Área Urbanizable:	74,195.776	metros cuadrados
Derechos de Paso Pluvial:	572.878	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	11,667.795	metros cuadrados
Área Vendible Total:	61,955.103	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	3,658.195	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (incluye servidumbres de paso):	58,296.908	metros cuadrados
Nº de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	239	
Nº Lotes Comercio de Barrio:	007	
Nº Total de Lotes:	246	

XIII. Que en el presente caso, los planos de Proyecto Urbanístico y Rasantes presentados se ajustan y cumplen 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; 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, por lo que resulta PROCEDENTE la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: Se informa a la persona moral denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará PUERTA DE HIERRO LINCES II; relativo a la superficie neta a desarrollar de 124,605.428 metros cuadrados; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: 1. Lote con superficie de 118,475.775 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 257,824.965 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral 81-000-149,



ORIGINAL SEDUE MONTERREY



2. Lote con superficie de 6,129,659 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **81-000-176**; toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de la misma manera con la Densidad Bruta permitida como lo menciona el artículo 286 fracción I inciso b, del cual se hace mención en el numeral 5 dentro del concepto de densidad; **bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo TERCERO del presente acuerdo**, los cuales se respetan y cumplen en el Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI, 257 fracción IV, 265 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: En los términos anteriores se **APRUEBA el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO LINCES II**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **124,605.428 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de 118,475.775 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 257,824.965 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**, **2.** Lote con superficie de 6,129,659 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **81-000-176**; ubicados al sur de la intersección de las Avenidas Paseo de los Leones y Puerta de Hierro, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N. L., cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Lote 13 - Exp. Cat. 81-000-149:	257,824.965	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación 02 Exp. Cat: 81-000-176:	6,129.659	metros cuadrados
Superficie Total:	263,954.624	metros cuadrados
Área afuera de aprobación lote 13 (dentro de área natural protegida):	139,349.190	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	124,605.434	metros cuadrados
Área Vial:	49,780.305	metros cuadrados
Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey:	629.353	metros cuadrados
Área Urbanizable:	74,195.776	metros cuadrados
Derechos de Paso Pluvial:	572.878	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	11,667.795	metros cuadrados
Área Vendible Total:	61,955.103	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	3,658.195	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (incluye servidumbres de paso):	58,296.908	metros cuadrados
Nº de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	239	
Nº Lotes Comercio de Barrio:	007	
Nº Total de Lotes:	246	

TERCERO: Que el Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes que al efecto se autorizan cumplen con los Lineamientos Generales de Diseño Urbano que a continuación se indican:

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano 4 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 206 fracción I, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 264 fracciones I al XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie solicitada será de **124,605.428 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 02-dos predios que se identifican a continuación: **1.** Lote con superficie de 118,475.775 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 257,824.965 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral





81-000-149, 2. Lote con superficie de 6,129.659 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-176.

- 2. ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DPTDU/V/030/2020, de fecha 28-veintiocho de enero de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

ETAPA: FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO

- De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - Para la Avenida Puerta de Hierro, deberá respetar un ancho de 40.00 metros, de paramento a paramento.
 - Para la Av. Richard E. Byrd, deberá respetar un ancho de 24.00 metros, de paramento a paramento.
 - Para la Av. Puerta del Sol, deberá respetar un ancho de 24.00 metros, de paramento a paramento.
 - Deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 5.00 metros, en el cruce de las vialidades mencionadas en los puntos anteriores.
 - Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se ha señalado anteriormente; por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
- Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
- Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
- Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como lo establece en el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el artículo 198 de la mencionada Ley.
- De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
- De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
- Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.



ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

1. Deberá contemplar banquetas a ambos lados de todas las vialidades del futuro desarrollo, conforme lo indicado en el artículo 169 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
2. La sección vial para las avenidas Richard E. Byrd y Puerta del Sol deberá ser la siguiente: arroyo vial de 7.00 metros, camellón central de 4.00 metros y banquetas a ambos lados de 3.00 metros, de acuerdo a autorizaciones de fraccionamientos previamente aprobados que se encuentran en la zona.
3. Deberá coordinarse con la Secretaría de Infraestructura Vial del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona, entre las cuales se encuentran las propuestas de señalamiento vial contenidas en el Estudio de Movilidad presentado. Cabe señalar que esta condicionante deberá estar solucionada previo a la etapa de la Autorización de las Ventas.
4. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la futura semaforización de las intersecciones Avenida Paseo de los Leones-Avenida Richard E. Byrd y Avenida Paseo de los Leones-Avenida Puerta del Sol.
5. El acceso al fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que restrinja 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.

ETAPA: PROYECTO DE RASANTES

1. Una vez revisado el proyecto, se observa que ya cumple con lo indicado en la etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente:
"la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento."
3. **DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:** Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RIOS, REDES VIALES, ETC.).
4. **SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:** Se requiere un área municipal de 10,166.548 metros cuadrados como lo establece el artículo 210 fracciones I y XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 58,296.908 metros cuadrados, por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (239 viviendas, siendo un área municipal requerida de 5,258.00 metros cuadrados), más 256.074 metros cuadrados equivalente al 7% del área vendible de Comercio de Barrio de 3,658.195 metros cuadrados y cede una superficie total de 11,667.795 metros cuadrados. Dichas áreas han sido analizadas y cumplen con las características señaladas en el diverso numeral 211 fracciones I al V y se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los numerales 210 fracción I y 215 fracciones I al VI del ordenamiento legal invocado.
5. **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 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), y de conformidad con el apartado de Ordenamiento Urbano del referido Plan de Desarrollo Urbano, dentro de las Zonas Habitacionales, establece la de Habitacional Unifamiliar, definiéndolo como sigue: *"Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colonias habitacionales y no admite otros usos del suelo, mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda, ubicados estratégicamente o en centros de barrio, los cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento. Los usos permitidos se establecen en el presente Plan y se les aplicará la normatividad establecida en éste, de acuerdo a la zona donde se encuentren"*.

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

Además, en el apartado de Lineamientos Generales para los Usos del Suelo, en el inciso b), dispone lo siguiente: *"b) En las zonas o predios señalados como Comercio de Barrio, se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados."*
Por lo que el proyecto urbanístico cumple con los usos de suelo permitidos.

- **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad, es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad **D-6**, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 12.4605434 hectáreas, lo que permite un máximo de 697 viviendas, el proyecto presenta 239 viviendas, lo que representa 19.18 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;

7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

De conformidad con el oficio N° **1013/20-DIEC-SEDUE** de fecha 22-veintidós de abril de 2020-dos mil veinte emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría:

En tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto, deberán cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:



1. Cumplir con lo dispuesto en los artículos 213 fracción X y 215 Fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:

- 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 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área de parques y 01-un árbol por cada 7-siete metros de camellón que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.
- c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- e) 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.
- f) La plantación de 01-un árbol nativo de la región, por cada lote vendible, los cuales deberán ya estar plantados al momento de su entrega, en la acera frontal; que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.
- g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 254 y 255 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.



En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

9. DRENAJE PLUVIAL: De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 048/20, de fecha 27-veintisiete de abril de 2020-dos mil veinte, se otorga una resolución factible, e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta área de hidrología con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Con base al levantamiento topográfico presentado, plano de proyecto urbanístico, plano de rasantes y al estudio Hidrológico - Hidráulico (M.C. Edgar Amauri Arteaga Balderas con número de cédula profesional N° 3837818 proporcionado por el propio promovente, le informo lo siguiente:

- Deberá seguir los lineamientos marcados por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.** conforme a la factibilidad de Drenaje Pluvial y que están definidas en el oficio N° **SADM-ING-0307-2020** y que menciona lo siguiente:
 - Se autoriza la factibilidad pluvial para el fraccionamiento denominado Puerta de Hierro Sector Lince de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico, emitidos por el M.C. Edgar Amauri Arteaga Balderas, Cédula Profesional 1792518 de Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica, Ambiental y de Urbanización, las siguientes consideraciones:
 1. El solicitante deberá realizar las obras pluviales con el diseño y capacidad necesarias, según las conclusiones técnicas derivadas del estudio hidrológico de la cuenca o cuencas correspondientes, que fueron presentados a esta Institución para constancia del manejo apropiado de las aguas pluviales conforme a las dimensiones y cotas presentadas en los planos entregados para su revisión.
 2. En su caso, ejecutadas las obras pluviales respectivas habrá de cumplir con las formalidades de entrega recepción a la instancia competente bajo la premisa de que esta Institución Pública Descentralizada no tiene a su cargo la operación y conservación de este tipo de infraestructuras.

En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.



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.

Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.

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 153 fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento No se encuentra dentro de zonas de riesgo hidrológico, sin embargo, por el predio cruzan escurrimientos denominados como zonas de guarda en corrientes menores; por lo que deberá seguir las recomendaciones señaladas en los estudios de ingeniería aportados por el propio promovente.

Para la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar plano de drenaje pluvial definitivo, en donde deberá presentar, además de los detalles del sistema de conducción de drenaje pluvial, las estructuras correspondientes a los cambios de dirección en el sistema de conducción, ya sea que fuesen pozos de visita o estructuras de conexión, mantenimiento o unión.

10. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G038/2020, de fecha 24-veinticuatro de abril de 2020-dos mil veinte; el cual otorga el presente dictamen Factible, en virtud de la revisión de los planos, el antecedente con No. de Oficio: DPTDU/G019/2020 y los estudios presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio de Riesgo Geológico firmado por el Ing. Juan Carlos Martínez Vásquez con No. de Cédula Profesional: 8684158, la litología del predio pertenece a depósitos superficiales, primeramente suelo negro, seguido de una matriz areno limosa y por último una brecha sedimentaria compuesta de cantos calcáreos sub-redondeados de diferentes dimensiones inmersos en un cementante calcáreo y que presenta zonas de huecos de disolución.

Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran generar efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio.

Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos.

Conclusiones

- De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.





- Para La Etapa De Proyecto Ejecutivo, se deberá presentar el Diseño de Pavimentos Flexible y un procedimiento de relleno detallado.

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° **1013/20-DIEC-SEDUE**, de fecha 22-veintidos de abril de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; en la cual se indica que **en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; 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; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 264 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que solicita los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

II. Para la Etapa de Rasantes:

1. En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 265 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 146 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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, para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones.

12. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la aprobación del Proyecto Urbanístico, bajo oficio N° **1014/20-DIEC-SEDUE**, de fecha 22-veintidos de abril de 2020-dos mil veinte, 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:

1. **En caso de ser aplicable, el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), 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.**
2. **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.**



3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. 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.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con periodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; 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; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
6. 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, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
7. 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.

13. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto (plano) de Rasantes, bajo el N° 1015/20-DIEC-SEDUE, de fecha 19-diecinueve de mayo de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de 124,605.434 metros cuadrados, para el proyecto de y que las condiciones actuales corresponden a un predio observando severo impacto por obras de urbanización, donde se comprende una cubierta vegetal de matorral medio con izotal dominando las especies vara dulce, guajillo, anacahuita, gavia, uña de gato, panalero, granjeno, tenaza, chapote, hierba de potro, encino y yuca, dichas especies presentan un estrato arbustivo y arbóreo en menor escala, con alta densidad y en buena condición, observando alrededor de 132 individuos con diámetros de 5 a 28 centímetros, de los cuales 20 individuos interfieren con el proyecto de área vial y el resto será conservado. La zona se encuentra parcialmente urbanizada.

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

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 49,780.305 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.



2. Deberá conservar 112-ciento doce individuos como tenaza, chapote, hierba de potro, encino y yuca que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.
3. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 20 árboles como tenaza, chapote, hierba de potro, encino y yuca, la cantidad de **808-ochocientos ocho** árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de **2-dos pulgadas** de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de **3-tres** metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero municipal. Por lo que el promovente adjuntó al presente expediente copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología de fecha 26-veintiseis de junio de 2020-dos mil veinte (con número de referencia **1060**, de fecha 13-08-ocho de junio de 2020-dos mil veinte, expedida por VIVEROS SALDIVAR, S. DE R.L. DE C.V.; a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios. Cabe señalar que el promovente adjuntó copia de recibo número 301000061832, cubriendo el costo por mano de obra.
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
13. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
14. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
15. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

14.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, cruces, 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; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

15. 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, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 214 fracción III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

16. URBANIZACIÓN: En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 213 fracciones I al XI y 214 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

17. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

A) 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 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de conformidad con el Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

B) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en los artículos 11 fracción XII y 267 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

18. AFECTACIONES 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.).

19. 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.





20. 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 Secretaría de Vialidad y Tránsito de este Municipio y de la Dependencia Municipal correspondiente.

21. CONTROL DE EROSIÓN: 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 terrecerías, 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: La presente no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

SEXTO: De acuerdo al Artículo 179 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección."

SEPTIMO: De acuerdo al Artículo 180 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes."

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: "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 y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan. II. El Proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento; b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones."

NOVENO: De acuerdo al Artículo 270 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.



DECIMO: 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.

UNDECIMO: 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; así mismo para que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas.

DECIMO TERCERO: 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.

DECIMO CUARTO: 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.

DECIMO QUINTO: De acuerdo al artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 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 y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMO SEPTIMO: 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 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 conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMO OCTAVO: 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 286 fracción I inciso a) y b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I inciso





b), II incisos b), f), g), h), n); III incisos c) de la citada Ley, esto conforme lo dispone los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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



LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VCG/AGC

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Omar Seto siendo las 09:15 horas del día 16 del mes de Julio del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera
FIRMA Alexis

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Omar Seto
FIRMA [Signature]



GOVERNMENT OF
MONTERREY



SECRETARÍA DE ECONOMÍA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS