



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

N° de Oficio: 10767/SEDUE/2019
Expediente N° FYL-261/2009
Asunto: Factibilidad de Urbanización y
La fijación de Lineamientos Generales de
Diseño Urbano

INSTRUCTIVO

AL C. ING. FEDERICO SADA RIVERO
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
SAR IMPULSORA URBANA, S. A. DE C. V.
Calle Río Rosas No. 400 Sur, Despacho 24,
Colonia Del Valle, San Pedro Garza García, N. L.
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro de los autos del expediente administrativo que al rubro se indica, dictó la siguiente resolución:

---En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve. -----
V I S T O : El estado actual que guarda el Expediente administrativo número FYL-261/2009, y en cumplimiento al auto de fecha 29-veintinueve de mayo de 2019-dos mil diecinueve, dictado por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado de Nuevo León, dentro de los autos del Juicio Contencioso Administrativo número 648/2016, promovido por el C. Marcel Ravize González, Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, de la persona moral denominada SAR IMPULSORA URBANA, S.A. DE C.V., en el cual dicha Autoridad ordena lo siguiente: *"deje sin efectos la resolución administrativa de fecha 10-diez de abril de 2019-dos mil diecinueve, y emita otra en donde resuelva de nueva cuenta la solicitud de Factibilidad de Urbanización y se fijen los lineamientos Generales de Diseño Urbano, planteada por la persona moral accionante; debiendo reiterar lo que no fue objeto de estudio en el referido proveído, con las siguientes modificaciones:..."*; en consecuencia ésta Autoridad deja sin efectos la resolución administrativa de fecha 10-diez de abril de 2019-dos mil diecinueve y procede a emitir la siguiente resolución, en relación a la solicitud de fecha 06-seis de Noviembre de 2009-dos mil nueve, presentada por el C. Ing. Federico Sada Rivero, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 5,998-cinco mil novecientos noventa y ocho, de fecha 04-cuatro de Noviembre de 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Aarón González Flores, Notario Público Titular Número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, el cual contiene Poder General Amplísimo para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada SAR IMPULSORA URBANA, S.A. DE C.V., mediante la cual solicita se le informe sobre la Factibilidad de Urbanización y se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará RESIDENCIAL DINASTÍA 5° SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 1,448,001.60 metros cuadrados,



predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-183**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 1,849-mil ochocientos cuarenta y nueve, de fecha 04-cuatro de noviembre del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Titular de la Notaría Pública N° 104-ciento cuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el Número: 9129, Volumen: 273, Libro: 366, Sección: Propiedad, de fecha 06-seis de noviembre del 2009-dos mil nueve; predio al poniente del fraccionamiento Monteleón 2° Sector y a la Prolongación de la Av. Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, en el municipio 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 el predio objeto de la solicitud que nos ocupa, proviene de la autorización de la Fusión-Parcelación el cual se describe de la siguiente manera:

Polígono A, con superficie de 744,250.00 metros cuadrados y Polígono B, con superficie de 731,700.00 metros cuadrados, ambos identificados con el número de expediente catastral 19-001-133, resultando el lote A con superficie de 1,475,950.00 metros cuadrados, frente del lote de 606.81 metros cuadrados, frente del lote (calle) con Avenida Lázaro Cárdenas; que posteriormente se **Parceló en 2-dos porciones**, para quedar como sigue:

Lote	superficie (M2)	Frente de Lote (Metros)	Frente de Lote (Calle)
A	1,448.00	1.60	616.18
6	27,948.40		539.46

De los cuales el lote A, es objeto de la presente resolución; Predios colindantes al fraccionamiento Residencial Dinastía 3° Sector y al poniente del Boulevard Rogelio Cantú; lo anterior dentro del expediente administrativo N° **S-176/2009**, mediante resolución administrativa de fecha 30-treinta de septiembre del 2009-dos mil nueve, contenida bajo el oficio 2634/2009/SEDUE; inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León; bajo el N° 5580, volumen: 101, libro: 112, sección: Auxiliar, de fecha 06-seis de noviembre del 2009-dos mil nueve.

- II. Que teniendo en cuenta la Ejecutoria del Juicio de Amparo número 832/2012, promovido por SAR IMPULSORA, S.A. DE C.V., contra actos del suscrito Gobernador y de otras autoridades, ejecutoria mediante la cual se concedió el amparo y protección de la justicia federal a la parte quejosa, para el efecto de que *"....el Gobernador del Estado de Nuevo León, deja insubsistente el decreto reclamado por medio de la cual se declaran 23 áreas naturales protegidas, de veinticuatro de noviembre del año dos mil; únicamente por lo que toca al inmueble de la mencionada quejosa, que se vio afectado por el decreto, en la proporción correspondiente, identificado como Polígono A, con número de expediente catastral 19-001-183 equivalente a una superficie de 119 hectáreas 8,310.84 metros cuadrados"*; y en acatamiento de la referida resolución jurisdiccional se deja insubsistente el Decreto expedido el día 21 de Noviembre de 2000, mediante el cual se declararon Áreas Naturales Protegidas con el carácter de Zonas Sujetas a Conservación Ecológica los 23

lugares descritos en el propio decreto; en la inteligencia de que esto se hace exclusivamente respecto al inmueble de Sar Impulsora, S.A. de C.V. en la proporción correspondiente, identificada como polígono "A" con número de expediente catastral 19-001-183, equivalente a una superficie de 119 hectáreas, 8,310.84 metros cuadrados.

- III. Que de acuerdo al entonces Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, en cuyo Plano 8 de Estrategia de Zonificación, indica que una porción al norte del predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (HM), en la cual, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo, el uso habitacional Multifamiliar se estima permitido. El resto del predio se encuentra clasificada como Preservación Ecológica (PE).

De conformidad con el entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, se señala que una porción al norte del predio se encuentra ubicada dentro de una densidad Media tipo D-5, donde se permite desarrollar un máximo 42 viviendas por hectárea.

En orden de lo antes precisado, se señala lo siguiente:

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, y tomando en consideración las condiciones de similitud de la zona colindante inmediata, aunado a que el predio tiene como único acceso el del citado predio colindante, y acorde a lo previsto por el Plano 8 de Estrategia de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, es por lo que, atendiendo lo ordenado en la sentencia que se cumplimenta, se acuerda factible la urbanización del predio sujeta y condicionada a los lineamientos, y exigencias aplicables para la Zona de Crecimiento Controlado que establece el Plan de Desarrollo Urbano en comento, el cual indica que las densidades se calculan en función de las pendientes del predio en cuestión: para predios con pendiente baja del 0 al 15.00 % se permiten 24 viviendas por hectárea; para predios con pendiente media del 15.0 al 30% se permiten 14 viviendas por hectárea; para predios con pendiente alta del 30.0 al 45% se permiten 6 viviendas por hectárea; predios con pendiente superior al 45% No es Urbanizable.

- IV. Que el promovente presentó oficio N° 1960-R.10.3/2002, de fecha 5-cinco de diciembre del 2002-dos mil dos, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., dentro del cual se ratifica la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario, otorgada con el oficio N° 954-R.10.3/2000, bis donde se informó sobre los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios antes mencionados, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo habitacional-comercial, con número aproximado de lotes o viviendas previstas de 4,735 unidades, con una superficie de 220 hectáreas 6,750.00 metros cuadrados, a desarrollarse en etapas de 7 hectáreas, indicando como cota máxima de suministro la 820.00 m.s.n.m., con las siguientes obligaciones de obras de infraestructura:

AGUA POTABLE:

- a) Instalación de 1,600.00 metros de tubería de asbesto cemento en diámetro de 0.25 metros (10") clase A-7,

- b) Instalación de 1,300.00 metros de tubería de asbesto cemento diámetro de 0.20 metros (8") clase A-7;
- c) Aumentar la capacidad de bombeo de la zona de tanques Cumbres en un 25%.

DRENAJE SANITARIO:

- a) Instalación de 650.00 metros de tubería en diámetro de 0.53 metros de (21") con junta hermética;
- b) Instalación de 650.00 metros de tubería en diámetro de 0.25 metros de (10") con junta hermética.
- c) Los derechos de paso deberán tener un mínimo de 4.00 metros.

- V. Que en fecha 07-siete de febrero del 2017-dos mil diecisiete, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría, en donde se observó que en cuanto a la Infraestructura no existe dentro del predio; Usos de Suelo del Área Colindante: al norte y al poniente casa habitación y al sur y al poniente terreno Sierra de las Mitras; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): no existen construcciones dentro del predio, todo es terreno natural y en su mayoría con cañadas y pendientes de más de 45%; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Las calles que circundan al predio tienen una sección vial de 7.00 metros en promedio.; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: Si hay; Vegetación: maleza natural de la región; Derechos de paso de C.F.E., A. Y D., Pluvial, C.N.A., Gas Natural: no se observan.
- VI. 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 Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación.
- VII. Al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un procedimiento administrativo iniciado con antelación a la entrada en vigor de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 70, 74, 80 y 81 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B) fracciones I y II, 12 fracciones I, XVI, XXI y XXII, 13, 144BIS, fracciones I, II y III, 146 fracción II, 218 fracción II, 219 fracción I, 220, 221 fracciones I, II, III, IV, V y VI, 222 fracciones I, II, III, IV, V, y VI y 306 y demás relativos aplicables a la Ley de Ordenamiento Territorial



de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95 y 98 fracción II 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, N.L.:

ACUERDA

PRIMERO: Se le informa al **C. Ing. Federico Sada Rivero**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **SAR IMPULSORA URBANA S.A. de C.V.**, que es **Factible** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RESIDENCIAL DINASTÍA 5° SECTOR**; predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-183**; predio ubicado al poniente del fraccionamiento Monte León 2° Sector y a la Prolongación de la Av. Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; **bajo los lineamientos generales de diseño urbano señalados en el Resolutivo SEGUNDO del presente acuerdo**, mismo que deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 150 fracciones I al V, 218 fracción III, 223 fracciones I a VIII y 241 fracción III de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano el desarrollador, (en este caso la persona moral denominada SAR IMPULSORA URBANA, S.A. DE C.V.); deberá cumplir con lo siguiente:

a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De acuerdo al anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie máxima de terreno será **1,448,001.60 metros cuadrados**, predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-183**.

b) 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 123 fracciones I al V, 124 fracciones I al XIII y 125 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

1. De acuerdo a la ubicación del polígono donde se pretende desarrollar el Fraccionamiento Dinastía 5° Sector, se observa que bajo las condiciones actuales que presenta la zona, no cuenta con ninguna vialidad que le garantice el acceso a través de una vía pública.

El predio colinda actualmente con el Fraccionamiento Monte León 2° Etapa, el cual está en proceso de aprobación y del cual se desprende la prolongación de la Avenida Puerta del Sol, actualmente en construcción, por lo que la Avenida Puerta del Sol aún no es vía pública.

Por lo que deberá garantizar, el acceso vehicular al Fraccionamiento a través de una vía pública que se encuentre habilitada, pavimentada y que cuente con el ancho suficiente para soportar el volumen vehicular que generará el fraccionamiento.

2. Deberá respetar la prolongación de la Avenida Puerta del Sol dentro de su predio, con un ancho mínimo de 24.00 metros, o en su defecto con dos vías con una sección de 15.00 metros de ancho cada una en ambos sentidos, debiendo ceder y habilitar el tramo que quede dentro de su predio.
3. Deberá respetar la prolongación de la calle Paseo de las Olimpiadas hasta su conexión con la Avenida Puerta del Sol debiendo ceder y habilitar el tramo que quede dentro de su predio. De acuerdo al entonces Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, esta arteria viene clasificada como una vialidad colectora y conforme a lo indicado en el artículo 124 fracción IV de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las vías colectoras deberán tener un ancho mínimo de 24.00 metros.
4. Deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 5.00 metros en la intersección de la calle Paseo de las Olimpiadas y la Avenida Puerta del Sol.
5. Se prevé la modificación al 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.
6. Deberá acatar lo indicado en los artículos 124 y 125 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
7. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
8. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 223 y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 217 de la misma Ley.
9. Cabe señalar que la zona ya presenta problemas de capacidad vial, sobre todo las intersecciones que se encuentran sobre la Avenida Paseo de los Leones y la Avenida Rogelio Cantú Gómez, que son las vialidades a través de las cuales se desfogará el volumen vehicular generado por el futuro desarrollo; por lo cual el Estudio de Impacto Vial deberá contemplar estas intersecciones en el análisis.
10. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León. En lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
11. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

c) **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.).

d) **SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:** Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 150 fracción V y 151 fracciones I y II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 151 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *"En fraccionamientos habitacionales de más de 50-cincuenta lotes, se permitirá que hasta el 25%-veinticinco de las áreas de cesión, se destinen a jardines en polígonos de terrenos menores a los 1,000-mil metros cuadrados.*

En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de cesión: a) Terrenos con calidad y características menores al promedio de las que componen el fraccionamiento; b) Terrenos afectados por restricciones Federales o Estatales; c) Todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados; y d) Ampliación de banquetas."

e) USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:

- **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al entonces Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, en cuyo Plano 8 de Estrategia de Zonificación, indica que una porción al norte del predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HM**), en la cual, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo, el uso habitacional Multifamiliar se estima permitido. De conformidad con el entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, se señala que una porción al norte del predio se encuentra ubicada dentro de una densidad Media tipo D-5, donde se permite desarrollar un máximo 42 viviendas por hectárea.

En orden de lo antes precisado, se señala lo siguiente:

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, y tomando en consideración las condiciones de similitud de la zona colindante inmediata, aunado a que el predio tiene como único acceso el del citado predio colindante, y acorde a lo previsto por el Plano 8 de Estrategia de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, es por lo que, atendiendo lo ordenado en la sentencia que se cumplimenta, se acuerda factible la urbanización del predio sujeta y condicionada a los lineamientos, y exigencias aplicables para la Zona de Crecimiento Controlado que establece el Plan de Desarrollo Urbano en comento, el cual indica que las densidades se calculan en función de las pendientes del predio en cuestión: para predios con pendiente baja del 0 al 15.00 % se permiten 24 viviendas por hectárea; para predios con pendiente media del 15.0 al 30% se permiten 14 viviendas por hectárea; para predios con pendiente alta del 30.0 al 45% se permiten 6 viviendas por hectárea; predios con pendiente superior al 45% No es Urbanizable.

f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 150 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes será de 6-metros como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán la superficie que propongan los solicitantes para su autorización en congruencia con las densidades previstas en los planes o programas municipales de

- desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, los planes de los centros de población, los planes parciales o demás disposiciones de carácter general;
- 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-quinque metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
 - IV. Las calles o vías públicas tendrán como mínimo un derecho de vía de 12-doce metros; y
 - V. Deberán contar áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques plazas, áreas deportivas, equipamiento educativo público de nivel básico, caseta de vigilancia y similares.

g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

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:

- a) Presentar los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación.
- b) Plano topográfico del predio indicando lo referente a la lotificación y al tipo de desarrollo habitacional a realizar, y las áreas de cesión al municipio o áreas verdes.
- c) Plano de arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizarán e incluyendo las especies mayores de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellas que se derribarán en color rojo, los que se trasplantarán en color amarillo y los que se conservarán en color verde (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
- d) La forma de manejo de las especies de arbolado que se verán afectadas, prefiriendo el trasplante y/o poda, anexando responsiva, e informando sobre las estrategias de recuperación en caso de algún trasplante, debiendo realizar los trabajos mediante un especialista o viverista, entregando programa de trabajo para su autorización previo al permiso de rasantes.
- e) Deberá de considerar en su proyecto los árboles mayores de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20 metros de altura; prefiriendo el derribo de las especies no nativas y conservando las nativas, o bien realizar el trasplante anexando responsiva, e informando sobre las estrategias de recuperación.
- f) Deberá cumplir con lo dispuesto en el Artículo 151, fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio parte del terreno para áreas verdes.
- g) Durante todas las etapas que dure el proyecto se deberán respetar las especies de fauna del sitio. En caso de ser encontrados ejemplares, se deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que éstos sean capturados y posteriormente liberados en sus hábitats naturales y alejados de zonas urbanas.

h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 215 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá observar lo siguiente:

- 1. Sujetarse a los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida;

- II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista. Queda prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas.
- IV. Ajustarse a las restricciones que conforme a la Ley determinen las autoridades municipales;
- V. Sujetarse a la densidad de población y a los coeficientes de ocupación y utilización del suelo que correspondan a la zona, que son los siguientes:
- Para la porción ubicada al norte, que se clasifica como Habitacional Multifamiliar le corresponde un COS-Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.7 y un CUS-Coeficiente de Utilización del Suelo de 1.4
 - Para el resto del predio le son aplicables los lineamientos para la Zona de Crecimiento Controlado, que se establecen en función de las pendientes del predio en cuestión, como a continuación de indican:
 - a. Pendiente baja del 0 al 15% el COS-Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.7 y un CUS-Coeficiente de Utilización del Suelo de 1.5
 - b. Pendiente media del 15.01 al 30.00% el COS-Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.6 y un CUS-Coeficiente de Utilización del Suelo de 1.3
 - c. Pendiente alta del 30.01 al 45% el COS-Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.4 y un CUS-Coeficiente de Utilización del Suelo de 0.8
- VI. Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y jardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso.
- VII. Contar con los accesos adecuados, y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipo de zona, así como con las adecuaciones viales y señalamientos que le indique un estudio de impacto vial que emita persona o institución competente;
- VIII. Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran;
- IX. Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones de un estudio de riesgo que emita alguna institución competente;
- X. Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones, según las formas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por perito responsable, en términos del reglamento de construcción del municipio correspondiente. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas discapacitadas, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia; Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten dispendios y fugas, todo bajo el nuevo enfoque de desarrollo sustentable;
- XI. Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a los límites tolerables en la materia respectiva, debiendo cumplir con lo

establecido en la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Nuevo León y dictámenes de la Subsecretaría del Estado o del municipio, según corresponda;

- XII. La realización de cualquier construcción requiere de la obtención previa de la licencia de uso de suelo, de la determinación de la densidad de población, de los coeficientes de ocupación de suelo, de uso de suelo y de la licencia de construcción, que al efecto expida la autoridad municipal correspondiente;
- XIII. Cuando la realización de un proyecto de construcción se vaya a dar en una zona de riesgo actual o potencial, a juicio del propietario, del perito responsable, del Estado o del municipio correspondiente, se requerirá que se acompañe a la solicitud de licencia de construcción, el estudio hidráulico, geológico, geotécnico o de mecánica de suelos e incluso geofísico si se requiere, realizado por una institución, o especialista acreditado en el medio profesional que desempeñe en el Estado; y,
- XIV. Para otorgar la licencia de construcción se requiere responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito, de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los ayuntamientos y en los demás ordenamientos jurídicos relativos. Para los efectos de este artículo, la ampliación de plantas industriales o de industria, comercios o edificaciones de servicios ya existentes, no se considerará como una nueva edificación y, en consecuencia, no deberán objeto de las contribuciones previstas.

i) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

De acuerdo a lo establecido por la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020; deberá presentar a dicho trámite En la etapa de **PROYECTO URBANÍSTICO** y de acuerdo a lo anteriormente descrito:

- a) Estudio de Impacto Ambiental del proyecto indicando las medidas de mitigación, de acuerdo al Artículo 223 fracción IV, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- b) Estudio de Impacto Vial del proyecto, de acuerdo al Artículo 223 fracción V, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- c) Estudio de pendientes, firmado por apoderado legal y perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.0-quince punto cero al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.0-treinta punto cero al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados.

- j) URBANIZACIÓN:** En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 150 fracciones I al V y 151 fracciones I al X de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- k) PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 151 fracciones III, VII y VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- l) 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.
- m) CONTROL DE EROSION:** En su momento, al iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, 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, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

TERCERO: De acuerdo al Artículo 144 BIS de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del 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 proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas*

autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuaran vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que estas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción; b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de este por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva y por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservaran su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 226 de esta Ley".

CUARTO: 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.

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

SEXTO: 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 241 fracciones I y II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de incurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en los artículos 278 y 279 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes de la citada Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: Lo que antecede, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, por la aprobación aquí emitida, para lo cual deberá efectuar el pago por la cantidad de **\$13,898.61 (TRECE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 61/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción V inciso a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Nuevo León, relativos a este trámite, acompañando a este instructivo el recibo u orden de pago que deberá efectuarse ante la Tesorería Municipal del municipio de Monterrey, nuevo León.

OCTAVO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----

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

VEG/gsp/AGG/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Alejandra Brandy C. siendo las 11:23 horas del día 12 del mes de Junio del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Rodrigo Alexis Pérez

NOMBRE Alejandra Brandy Coronado

FIRMA

FIRMA



