



Nº de Oficio: 14259/SEDUE/2020

Expediente Nº: F-035/2019

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano**

### INSTRUCTIVO

**AL C. FÉLIX ARNULFO DE LA GARZA QUINTANILLA  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
DESARROLLO INMOBILIARIO DE MONTERREY, S.A. DE C.V.**

Calle Río Orinoco Nº 411 Pte. Colonia Del Valle,  
San Pedro Garza García, Nuevo León  
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 30-treinta días del mes de junio del año 2020-dos mil veinte. -----

**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-035/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciséis de octubre de 2019-dos mil diecinueve y al escrito de fecha 27-veintisiete de abril de 2020-dos mil veinte, presentados por el C. Félix Arnulfo de la Garza Quintanilla, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO DE MONTERREY, S.A. DE C.V.**, respecto de la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **PRIVADA MISIÓN LINCOLN**; relativo a la superficie solicitada de **16,790.49 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **48-001-024**, colindante al sur de la calle Antílope y al poniente del fraccionamiento Valle Verde, Distrito Urbano Valle Verde, Delegación Norte, 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, LXXVIII, XCIV, 6, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 5, 169 fracciones I a la XVI, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I a IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción I, 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 y artículos transitorios segundo y tercero y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y de conformidad con lo establecido por los 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 6,293-seis mil doscientos noventa y tres, de fecha 31- treinta y uno de julio del 2000-dos mil, pasada ante la fe de la Lic. José Luis Treviño Manrique, Notario Público Titular No. 97-noventa y siete con ejercicio en este Municipio; en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública 7,999-siete mil novecientos noventa y nueve, de fecha 14- catorce de noviembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público número 29-veintinueve con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado, con residencia en este Municipio, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 10433, Volumen: 282, Libro: 418, Sección Propiedad, de fecha 13-trece de diciembre del 2012-dos mil doce.

III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número 48-001-024 con superficie solicitada de 16,790.49 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (HM); en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se señala como permitido. En cuanto a la Densidad se señala para esta zona, una Densidad Alta tipo D-10, donde se permite desarrollar un máximo de 105 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.

V. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría;" por lo que esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, la opinión de la zona en la que se encuentra el predio identificado con el número de expediente catastral 48-001-024 con una superficie de 16,790.49 metros cuadrados; por lo que mediante oficio N° 124/SDU/16 de fecha de 24- veinticuatro agosto de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informa lo que a continuación se transcribe: "...hago de su conocimiento que el día 09- nueve de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo la Tercera Sesión Ordinaria 2016 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 03/2016..." y en la cual se aprobó el siguiente dictamen: (el subrayado es nuestro):

**"Información General del Proyecto:**

**Expediente administrativo:** 06/SDU-CTGH/16

**Nombre del Proyecto:** Licencia de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para un fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata que se denominará " Privada Misión Lincoln".

**Ubicación:** colindante al sur de la calle Antílope y al poniente del fraccionamiento Valle Verde, Distrito Urbano Valle Verde, Delegación Norte, municipio de Monterrey, Nuevo León.





**Problemática:** De conformidad con la información señalada en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, el predio presenta: Planicies de inundación: Zona de guarda en corrientes menores; peligro de encharcamiento muy alto en casi la mitad del mismo. (el subrayado es nuestro).

Una vez analizada y evaluada la documentación allegada respecto al expediente administrativo 06/SDU-CTGH/16 referente al predio con número de expediente catastral 48-001-024, ... El Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León... emite las siguientes medidas de mitigación:

1. Deberá cumplir con el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración, a través de la autoridad competente, en términos del artículo 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
2. Respetar en el proyecto, la delimitación federal del predio emitida por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).
3. Se prohíbe realizar vialidades en la zona federal delimitada.
4. Se deberá realizar Plan de manejo de aguas pluviales, con impacto pluvial cero, a fin de proteger la zona de inundaciones.
5. Se deberá revisar la hidráulica del canal con la descarga pluvial de la margen izquierda, tomando en cuenta la normatividad de la Comisión Nacional del Agua.
6. Se recomienda retener los escurrimientos del área a desarrollar en algún parque hundido, área recreativa, o pozo de absorción dentro del fraccionamiento, a fin de no sobrecargar los cruces naturales del agua.
7. Se haga el conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolorosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 169 tercer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
8. Así mismo, se haga del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto; así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originaran como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
9. Así como también, se le informa al promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán con el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, calculo y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. ..."

VI. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 177 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, mediante oficio N° DPC/2278/16, de fecha 04-cuatro de octubre del 2016-dos mil dieciséis, informa lo siguiente: "

**ANÁLISIS DE RIESGO**

3/16



**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



*El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares se encuentra ubicado en una zona de Vulnerabilidad Hidrometeorológica ya que el canal pluvial denominado del Águila, con el cual limita en uno de sus lados tiende a desbordarse cuando se presentan lluvias torrenciales o por encima de los 100mm en un período corto de tiempo.*

### **CONCLUSIONES**

*Se deberán acatar las medidas de mitigación emitidas por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León emitidas en el oficio No. 124/SDU/2016*

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de construcción para el Fraccionamiento Privada Misión Lincoln, por lo que se recomienda continuar con los tramites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio..."*

**VII.** Que el promovente presentó Oficio N° **BOO.00.R07.07.02.-0405(14)**, de fecha 30-treinta de agosto del 2014-dos mil catorce, emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA); dentro del cual le fue señalado el límite de la Zona Federal por la margen izquierda del arroyo Canal El Águila, una longitud de 161.47 metros que comprende la suma de los vértices del 1 al 10, del plano del mes de agosto del 2014, del cual anexa copia.

**VIII.** Que el promovente presentó el siguiente estudio:

- Estudio Hidrológico-Hidráulico de fecha Abril de 2020-dos mil veinte, elaborado por Asesoría y Servicios de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Aplicada, signado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda como responsable del proyecto, con Cédula Profesional N° 3395518, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., la cual manifiesta lo que sigue: *"Por medio de la presente me hago responsable de la realización del Estudio Hidrológico-Hidráulico con Cálculo de Tirante Máximo sobre Canal El Águila, colindante con el fraccionamiento Privada Misión Lincoln,..."*

**IX.** Que en fecha 29-veintinueve de octubre de 2019-dos mil diecinueve, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en Preliminares: en cuanto al desmonte, el trazo, las nivelaciones y los cortes aún no se han iniciado los trabajos; Terracerías: no se han iniciado los movimientos de tierra para las etapas de recorrería y las nivelaciones; Drenaje Sanitario: no se han iniciado los movimientos de tierra para las etapas de terracería y nivelaciones; Drenaje Pluvial, Agua Potable y Gas Natural: no se han iniciado los trabajos; Pavimentación: no se han iniciado los trabajos; Banquetas y Guarniciones: no se ha iniciado la construcción de las banquetas y las guarniciones dentro del predio; Electrificación y Alumbrado Público: no se han iniciado los trabajos; Jardinería y Arborización: no se han iniciado los trabajos; Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado los señalamientos viales, así como la nomenclatura; Equipamiento: no se ha instalado el mobiliario urbano y los sistemas de riego; Usos de Suelo del Área Colindante: al norte, al sur, oriente y poniente cuenta con uso de suelo habitacional unifamiliar; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): lote baldío, aún no presenta elementos constructivos; Colindancias del Predio: al norte calle antílope, al oriente casas habitación, al poniente calle Milano colinda con fraccionamiento Madre Selva, al sur con canal del águila; Sección de Vialidades colindantes al Predio: calle Antílope banquetas a ambos lados de con ancho aproximado de 1.50 metros y arroyo vehívehicular.00 metros; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: terreno con pendiente descendente de calle antílope hacia canal el águila; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): maleza abundante mezclada con arborización variada; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aún no existen circulaciones internas; Infraestructura Troncal



y de Servicios Básicos: aún no existen construcción de infraestructura en el predio.

X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000061849**, de fecha treinta de junio de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$11,433.41 (ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 41/100 M.N.)**, es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$14,291.76 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UNO PESOS 76/100 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; 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 Nuevo León, relativos a este trámite.

XI. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, 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 de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.:

#### A C U E R D A

**PRIMERO:** Se informa a la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO DE MONTERREY, S.A. DE C.V.**, que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PRIVADA MISIÓN LINCOLN**; relativo a la superficie solicitada de **16,790.49 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **48-001-024** colindante al sur de la calle Antílope y al poniente del fraccionamiento Valle Verde, Distrito Urbano Valle Verde, Delegación Norte, en la ciudad de Monterrey, N. L.; 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, respetando la densidad bruta permitida que se indica en el numeral 5 del punto siguiente del presente resolutivo; **bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo SEGUNDO del presente acuerdo**, mismo que deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

#### 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 5 de Zonificación Secundaria, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie máxima de terreno del inmueble, con expediente catastral 48-001-024 será de **16,790.49 metros cuadrados**.

**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/510/2019**, de fecha 20-veinte de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. 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 calle Antílope, deberá respetar un ancho mínimo de 12.00 metros, de paramento a paramento.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado 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.
4. 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 números marcados en el artículo 198 de la misma Ley.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes de hasta el 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.

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.

7. 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, de la cual se anexa copia al presente dictamen.
8. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieren para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

**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:**

Deberá de cumplir con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I, 213 IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

**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 identificado con el expediente catastral número 48-001-024 con superficie solicitada de 16,790.49 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HM**); en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se señala como permitido.
- **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad se señala para esta zona, una Densidad Alta tipo **D-10**, donde se permite desarrollar un máximo de 105 viviendas por hectárea.

**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-quinque 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° 4211/19-DIEC-SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de enero 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 1-un árbol nativo por cada 100-cien metros cuadrados de área de cesión y 1-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 5-cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1.00-un metro de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros 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 aspersion 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 cara 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 5-cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1.00-un metro de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros 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 **DPTDU/H 066/2020**, de fecha 03-tres de junio 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 Secretaría, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, la cual deberá resolverse bajo las 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.

De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio se pretende edificar el fraccionamiento cuenta con una zona de Riesgo Hidrológico de Encharcamiento Muy Alto, por lo



que, para la etapa de proyecto urbanístico, deberá presentar estudio hidrológico-hidráulico donde se vean reflejadas la o las posibles medidas de mitigación para el desarrollo proyectado. El estudio deberá estar fundamentado en el artículo 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las propuestas de mitigación deberán estar reflejadas en plano en tamaño doble carta o mayor y firmado por el asesor en la materia tal como lo menciona la reglamentación antes citada.

**10. ASPECTOS GEOLÓGICOS:** En virtud de la ubicación del predio, esta Secretaría solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Con base a lo anteriormente citado, le informo los requisitos que esta Secretaría solicita para su presentación en la Etapa de Proyecto Ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

- Croquis de localización del Fraccionamiento.
- Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
- Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
- Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
- En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
- Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
- Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
- Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
- Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
- Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
- Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

**11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 4211/19-DIEC-SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de





enero 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:

**I. 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-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."*
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 en Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 266 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 1, 68 fracción I, 93 y 98 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. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 264 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) Estudio de Movilidad de acuerdo a los artículos 198 y 264 fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



- c) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al Artículo 264 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- d) Factibilidad de servicio de Agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, de acuerdo al Artículo 264 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- e) Factibilidad de servicio de Energía Eléctrica, de acuerdo al Artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- a) En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 266 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) En caso de ser aplicable, Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

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.
- 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 267 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**13. 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.

**14. 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.

**15. 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.

**16. SEÑALAMIENTO VIAL:** En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L., con fundamento en el artículo 267 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

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

**TERCERO:** El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente resolutivo, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano. Entre los cuales se encuentran las siguientes:

a) Dictamen Técnico emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el Oficio N° 124/SDU/16 de fecha 24-veinticuatro de agosto de 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que una vez analizada la documentación y estudios presentados, establece las siguientes medidas de mitigación:

1. Que el promovente cumpla con el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración, a través de la autoridad competente, en términos del artículo 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
2. Que el promovente respete en el proyecto, la delimitación federal del predio emitida por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).
3. Que el promovente tenga conocimiento de que se prohíbe realizar vialidades en la zona federal delimitada.



4. El promovente deberá realizar Plan de manejo de aguas pluviales, con impacto pluvial cero, a fin de proteger la zona de inundaciones.
  5. El promovente deberá revisar la hidráulica del canal con la descarga pluvial de la margen izquierda, tomando en cuenta la normatividad de la Comisión Nacional del Agua.
  6. El promovente deberá revisar la recomendación de retener los escurrimientos del área a desarrollar en algún parque hundido, área recreativa, o pozo de absorción dentro del fraccionamiento, a fin de no sobrecargar los cruces naturales del agua.
- b) En la etapa de proyecto urbanístico, deberá de presentar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto a través de la Secretaria de Desarrollo Sustentable; lo anterior de acuerdo al artículo 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- c) Deberá respetar lo indicado mediante Oficio N° **BOO.00.R07.07.02.-0405(14)**, de fecha 30-treinta de agosto del 2014-dos mil catorce, emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA); respecto del límite de la Zona Federal por la margen izquierda del arroyo Canal El Águila.

**CUARTO:** 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.

**QUINTO:** De acuerdo al Artículo 291 fracciones 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, 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."

**SEXTO:** 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.

**SÉPTIMO:** 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.





**OCTAVO:** De acuerdo a los Artículos 260, 275 y 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 la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**NOVENO:** 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.

**DÉCIMO:** 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 y II 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 inciso c), de la citada Ley, esto conforme lo disponen los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. -----

**UNDÉCIMO:** Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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. -----

*[Firma manuscrita]*



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

*[Firma]*  
VCG/AGG



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Mailen Lizeth Lopez Elizondo siendo las 10:37 horas del día 08 del mes de Julio del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera NOMBRE Mailen Lizeth López Elizondo

FIRMA Allen FIRMA Mailen