



Nº de Oficio: 16347/SEDUE/2021

Expediente Nº: F-030/2020

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

## INSTRUCTIVO

**AL C. ALBERTO VERA CANTISANI**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA**  
**BLACKWOOD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**  
Av. La Chimenea Nº 201, Colonia Centrika,  
Monterrey Nuevo León  
Presente. -

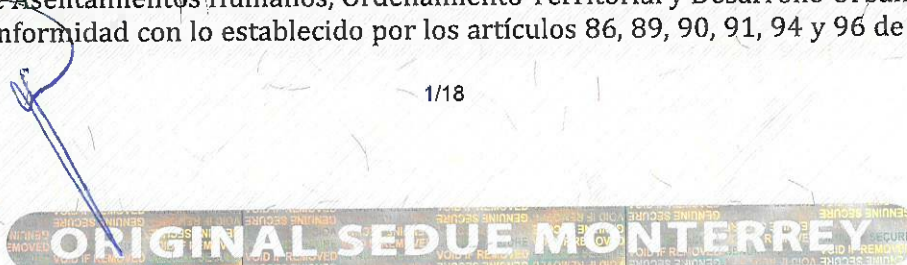
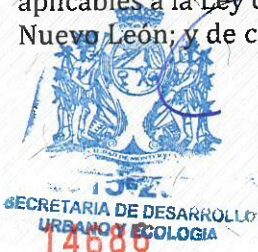
**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:**

Monterrey, Nuevo León, al 29-veintinueve días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno. -----

**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-030/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 17-dieciséis de septiembre de 2020-dos mil veinte y al escrito de fecha 16-dieciséis de junio de 2021-dos mil veintiuno presentados por el C. Alberto Vera Cantisani, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **BLACKWOOD INMOBILIARIA, 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 con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata el cual se denominará **MANARA**; relativo a la superficie solicitada de **125,658.42 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **48-001-011**, colindante a la calle Doradilla, al poniente del Fraccionamiento Misión Lincoln, al este del Panteón Municipal 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;

## CONSIDERANDO

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 incisos a), b) y c), 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 fracciones II y V, 203 fracciones I a IV, 206 fracciones I y III, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracciones I y III, 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, 256 primer párrafo, 257 fracciones I a III, 258 fracciones I y II, 260, 261, 262 fracciones I a VI, 263 fracciones I a V, 284 fracción I, 286 fracciones I incisos a) y b) y II incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i) y 291 fracciones I y II inciso a) 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 19,897-diecinueve mil ochocientos noventa y siete, de fecha 13-trece de agosto de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular No. 90-noventa con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública 292-doscientos noventa y dos, de fecha 15-quince de enero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. Mariano Gerardo Morales Gonzalez, Notario Público número 90-noventa con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3226, Volumen: 294, Libro: 130, Sección Propiedad, de fecha 15-quince de abril de 2016-dos mil dieciséis.

III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número **48-001-011** con superficie solicitada de 125,658.42 metros cuadrados, el cual una porción se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**) y la porción colindante a la calle Doradilla se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**); en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se señala como permitido; para la porción colindante a la Av. No Reelección, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**), y para la porción colindante a la calle Valeriana, se considera Corredor de Bajo Impacto (**CBI**), donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan. 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, en tanto para el Corredor de Mediano Impacto (**CMI**) corresponde una densidad de 120 viviendas por hectárea, esto en un área de influencia de 50-cincuenta metros, de igual manera para el Corredor de Bajo Impacto (**CBI**) corresponde una densidad de 95 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, Plano topográfico y Plano de Análisis de Pendientes; firmados por el C. Alberto Vera Cantisani, apoderado legal de la persona moral denominada Blackwood Inmobiliaria, S.A. DE C.V.; y como perito responsable, Arq. Susana Mariel Solís Pascacio, con Cédula Profesional N° 4501647, de la cual anexa copia simple.

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 48-001-011 con una superficie de 125,658.42 metros cuadrados; por lo que mediante oficio N° **053/SDU/2021** de fecha de 16-dieciséis de febrero de 2021-dos mil veintiuno, 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: *"...El Ing. José Roberto Arriaga Villaseñor, Coordinador Técnico de Ingeniería Hidráulica, presenta el análisis del*





expediente..., señalando que de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa..., se encontró que el predio tiene Riesgo Hidrometeorológico, al presentar peligro de encharcamiento en aproximadamente 20% de la superficie; el predio No presenta Riesgo Geológico.

**Expediente Administrativo: 02/SDU-CTGH/2021**

**Nombre del Proyecto:** Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata que se denominara "MANARA".

**Ubicación:** colindante a la calle No Reección, al Sur del Fraccionamiento Balcones de las Mitras al poniente del Fraccionamiento Misión Lincoln, 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 tiene Riesgo Hidrometeorológico, al presentar peligro de encharcamiento en aproximadamente 20% de la superficie:

Una vez analizada y evaluada la documentación allegada respecto al expediente administrativo 02/SDU-CTGH/2021... El Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 de marzo de 2013, tomo los siguiente:

**ACUERDO A QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA:**

1. Deberá presentar estudio hidrológico e hidráulico que incluya análisis de las pendientes del predio, análisis de las calles internas, medidas de mitigación.
2. Deberá presentar el análisis hidrológico e hidráulico aguas abajo del Predio para verificar que no existen riesgos hidrometeorológicos.
3. Queda prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
4. Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el Periódico Oficial del 4 de diciembre de 2019, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmosfera. Así como la Norma que la sustituya, en definitiva.
5. Se deberá hacer del 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 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
6. Se deberá hacer 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 con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

7. *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, memorías, 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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León."*

**VI. Que el promovente presentó los siguientes estudios:**

- Estudio Hidrológico-Hidráulico de fecha Febrero de 2020-dos mil veinte, elaborado por Biotersa Servicios Ambientales e Ingeniería, S.A. de C.V., signado por el Ing. Alejandro Elizondó 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: *"...responsable de la elaboración del presente ESTUDIO HIDROLOGICO para el proyecto FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL MANARA RESIDENCIAL, concluyo que NO EXISTE RIESGO HIDROLOGICO en el predio....donde se pretende habilitar y construir un fraccionamiento habitacional, previo cumplimiento de todas y cada una de las recomendaciones establecidas en el presente estudio..."* ( el subrayado es nuestro)
- Evaluación de Análisis de Riesgos Geológicos de fecha febrero de 2020-dos mil veinte, elaborado por Biotersa Servicios Ambientales e Ingeniería, S.A. de C.V., signado por el Ing. Saúl Francisco López Flores como responsable del proyecto, con Cédula Profesional N° 8439868, 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 este medio informo que, de acuerdo al proyecto presentado..., se realizaron los trabajos del estudio de Geológico del cual me Hago Responsable del estudio. Concluyo que No Existe Riesgo Geológico en dicho inmueble, en sus alrededores y entorno, previo cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente estudio..."* (el subrayado es nuestro)

**VII.** Que en fecha 14-catorce de octubre de 2020-dos mil veinte, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en Preliminares: aun no comienzan con los trabajos; Terracerías en Vialidades: aun no comienzan con los trabajos; Drenaje Sanitario: aun no cuentan con el Drenaje Sanitario; Drenaje Pluvial: aun no comienzan con los trabajos de Drenaje Pluvial, Agua Potable: no cuentan aún con la red, Gas Natural: aun no cuentan con la red de Gas Natural; Pavimentación: no han comenzado con los trabajos; Guarniciones: aun no comienzan con los trabajos, Red Electrica: aun no cuentan con la red; Alumbrado Público: aun no cuentan con Alumbrado Público; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aun no comienzan con la habilitación, equipamiento y arbolado en áreas municipales; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: no cuentan aun (Predio en breña); Red Telefonía y Televisión por cable: aún no cuenta con la red; Uso de Suelo del área Colindante: al norte propiedad privada, al sur Madre Selva al este Residencial Misión Lincoln y al oeste panteón municipal; Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): aun no comienzan con los trabajos el predio se encuentra en breña; Colindancias del Predio: al norte propiedad privada, al sur con Fracc. Madre Selva, al este residencial Misión Lincoln y al oeste panteón municipal; Secciones de Vialidades colindantes al Predio: al norte calle Sierra Alta al oeste No Reelección al Sur Calle Jaguar y Doradilla al este panteón municipal; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: se observan tres escurrimientos naturales y/o arroyos de norte a sur del predio; Vegetación (en caso



de que el predio se encuentre en breña): vegetación nativa en su mayoría arbustos de la región; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aun no cuentan con banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aun no cuentan con la infraestructura troncal y de servicios.

**VIII.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 340000005247, de fecha 01-primero de junio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$11,793.99 (ONCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 99/100 M.N.) es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$14,742.49 (CATORCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 49/100 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 mismo año; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracción V inciso a), por concepto de Factibilidad y Lineamientos.

**IX.** 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 con Uso Complementario Comercial y de Servicios 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, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.:

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** Se informa a la persona moral denominada **BLACKWOOD INMBILIARIA, S.A. DE C.V.**, que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MANARA**; relativo a la superficie solicitada de **124,658.42 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **48-001-011** colindante a la calle Doradilla, al poniente del Fraccionamiento Misión Lincoln, al este del Panteón Municipal 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 **BLACKWOOD INMOBILIARIA, 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 **48-001-011** será de **125,658.42 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/391/2020**, de fecha 20-veinte de octubre de 2020-dos mil veinte 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 Av. No Reelección, deberá respetar un ancho mínimo de 50.00 metros, de paramento a paramento, debiendo ajustar su trazo de tal manera que se proyecte su continuidad hasta conectarse con el tramo existente ubicado en la Col. Lomas de Cumbres, ubicada al poniente del Panteón Municipal Valle Verde.
- Para la calle Valeriana, deberá respetar un ancho mínimo de 20.00 metros, hasta conectarse con la Av. No Reelección.
- Para la calle Balcones de las Mitras, deberá respetar un ancho mínimo de 15.00 metros, hasta conectarse con la Av. No Reelección.
- Para la calle Doradilla, deberá respetar un ancho mínimo de 12.00 metros, tomando como paramento fijo los límites de propiedad que se encuentran del lado sur y hacia su propiedad.
- Deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 metros, en el cruce de las vialidades mencionadas en los puntos anteriores.

NOTA: se prevé la modificación del tramo de vía pública con la que colinda el predio, en la forma que se indica.

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-quince 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-quince por ciento. En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
  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 fracciones I y XI, 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; y para los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%- siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes.
- 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 48-001-011 con superficie solicitada de 125,658.42 metros cuadrados, el cual una porción se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**) y la porción colindante a la calle Doradilla se ubica en una zona clasificada como Habitacional Mixto/Medio (**HMM**); en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se señala como permitido; para la porción colindante a la Av. No Reección, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**), y para la porción colindante a la calle Valeriana, se considera Corredor de Bajo Impacto (**CBI**), donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan.
  - **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., en tanto para el Corredor de Mediano



Impacto (CMI) corresponde una densidad de 120 viviendas por hectárea, esto en un área de influencia de 50-cincuenta metros, de igual manera para el Corredor de Bajo Impacto (CBI) corresponde una densidad de 95 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° 0225/21-DIEC-SEDUE, de fecha 29-veintinueve de enero de 2021-dos mil veintiuno, 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 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1.00-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un uno punto treinta 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 aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- f) **La plantación de 01-un árbol nativo de la región, por cada lote vendible, los cuales deberán ya estar plantados al momento de su entrega, en la acera frontal, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.50-siete punto cinco metros de tronco, medido a 1.00-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-uno punto treinta 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;



SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

14690

9/18

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



- 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 0707/21**, de fecha 11-once de mayo de 2021-dos mil veintiuno, 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.

- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia. Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96, 97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.
- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.
- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras, esto de acuerdo al artículo No. 153, fracciones III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.





- Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto de acuerdo al artículo No. 267, fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
  - Deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales. Adicionalmente a lo anterior, toda nueva construcción o fraccionamiento, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca. Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente así como lo señalan los artículos 182, 183, 184 y 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
  - De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se proyectó el fraccionamiento se encuentra en zona denominadas como Zona de Riesgo Hidrológico por Encharcamiento Muy Alto por lo que, para la etapa de Proyecto Urbanístico, deberá presentar estudio Hidrológico - Hidráulico en donde contenga todas las especificaciones y medidas de mitigación a implementar en el predio con base en el artículo No. 264, fracciones VIII y XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como la factibilidad de Agua y Drenaje de Monterrey como lo señala la fracción IX del artículo antes citado. Además, el estudio hidrológico deberá contener lo dispuesto en el artículo No. 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 10. ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De conformidad al oficio N° DPTDU/G126/2020, de fecha 17-diecisiete de noviembre de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación

- Con base en los planos y el estudio presentado, se desglosan las siguientes observaciones y lineamientos técnicos:
  - De acuerdo al Estudio de Riesgo Geológico firmado por el Ing. Saul Francisco Lopez Flores con No. de Cedula Profesional: 8439868, la litología del predio pertenece a rocas del tipo lutitas del Formación Mendez y Grupo Difunta, materiales de relleno con materia orgánica y depósitos aluviales, lo cual es una estructura geológica plana sujeta a labores continuas de urbanización inmediatas ligadas a los planes urbanos de desarrollo. Se observó un corte de talud de aproximadamente 4.00m., lo cual tiene un rumbo de 155°/65° aparentemente se observa estable, por lo que se recomienda realizar un estudio de estabilidad de talud para evitar un riesgo que pudiera ocasionar pérdidas materiales y/o humanas.

11/18



ORIGINAL SEDUE MONTERREY



- o Se concluye que no existe riesgo geológico en dicho inmueble, en sus alrededores y entorno, previo cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente estudio.

#### Conclusiones

- De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades y lotificación y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00 metros 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, dicha información deberá ser presentada en la etapa de Proyecto de Rasantes.
- Para la Etapa de proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimento Flexible.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificación, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.

**11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° **0225/21-DIEC-SEDUE**, de fecha 29-veintinueve de enero de 2021-dos mil veintiuno, 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.
- f) Factibilidad de Transporte, de acuerdo al artículo 213 fracción XI 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:



14692

13/18

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



- 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° 053/SDU/2021 de fecha 16-dieciseis de febrero de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala que una vez analizada la documentación y estudios presentados, establece las siguientes medidas de mitigación:
1. Deberá presentar estudio hidrológico e hidráulico que incluya análisis de las pendientes del predio, análisis de las calles internas, medidas de mitigación.
  2. Deberá presentar el análisis hidrológico e hidráulico aguas abajo del Predio para verificar que no existen riesgos hidrometeorológicos.
  3. Queda prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
  4. Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el Periódico Oficial del 4 de diciembre de 2019, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmosfera. Así como la Norma que la sustituya, en definitiva.
  5. Se deberá hacer del 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 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
  6. Se deberá hacer 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 con los

artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

7. 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, cálculo 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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**CUARTO:** 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 Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; lo anterior de acuerdo al artículo 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** La presente no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le correspondan a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

**SEXTO:** 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."

**SÉPTIMO:** 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.

**OCTAVO:** 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.



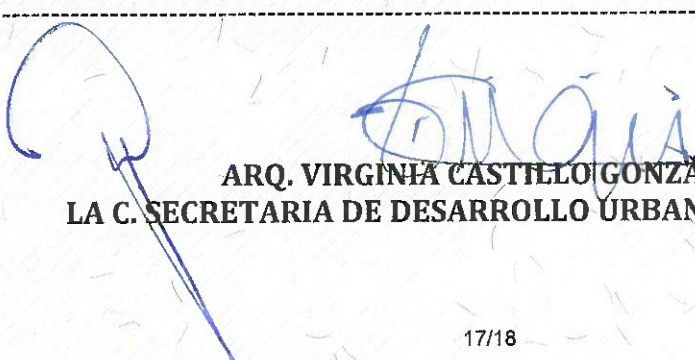


**NOVENO:** De acuerdo a los Artículos 260 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos 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.

**DÉCIMO:** 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.

**UNDÉCIMO:** 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. -----

**DUODÉCIMO:** 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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----

  
**ARQ. VIRGINIA CASTIELLO GONZÁLEZ**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



AGG



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Lleana Leticia Treviño Flores siendo las 09:10 horas del día 05 del mes de Julio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivero

FIRMA Allex

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Lleana Leticia Treviño Flores

FIRMA Allex