



Nº de Oficio: 17379/SEDUE/2021

Expediente Nº: F-053/2021

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

INSTRUCTIVO

**AL C. MANUEL ANTONIO MONTELLANO CHAVEZ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFRME GRUPO FINANCIERO
(DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 73412 Y/O URBANIZADORA ALBA, S.A. DE C.V.
Padre Mier Nº 545, Colonia Centro,
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, a los 28-veintiocho días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-053/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de julio de 2021-dos mil veintiuno presentada por el C. Manuel Antonio Montellano Chávez, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 73412 Y/O URBANIZADORA ALBA, 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 Multifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **MISION NATIVA MTY**; relativo a la superficie solicitada de **24,890.62 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **10-288-072**, colindante a la Av. Churubusco, Distrito Industrial Moderna, Delegación Centro, 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, 6, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 1 y 4, 169 fracciones I a la XVI, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I a IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción II, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones V al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256 primer

1/14

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
18752

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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 III 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; 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** Poder Especial de fecha 22-veintidos de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, ratificada el día 24-veinticuatro de septiembre del mismo año, ante el C.P. Cesar Guzmán Cantú, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública No. 69-sesenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 069/273,947/21-cero sesenta y nueve diagonal doscientos setenta y tres mil novecientos cuarenta y siete diagonal veintiuno; otorgado por Banca Afirme, S.A., I.B.M., Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria, Fideicomiso No. 73412 y Poder Especial de fecha 03-tres de mayo de 2013-dos mil trece, ratificado en la misma fecha, ante el Lic. José Javier Leal Gonzalez, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública No. 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 165,710-ciento sesenta y cinco mil setecientos diez; otorgado Urbanizadora Alba, S. A. de C. V.; en tanto la **propiedad** se acredita mediante Escritura Pública 70,022-setenta mil veintidós, de fecha 17-diecisiete de mayo de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal Gonzalez, José Javier Leal Gonzalez, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública No. 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5490, Volumen: 297, Libro: 220, Sección Propiedad, de fecha 27-veintisiete de junio de 2017-dos mil diecisiete y Fusión bajo el expediente administrativo N° S-102/2017, de fecha 11-once de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 1077, Volumen: 119, Libro: 22, Sección: Auxiliares, de fecha 26-veintiseis de febrero de 2018-dos mil dieciocho.
- III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número **10-288-072** con superficie solicitada de 24,890.62 metros cuadrados, el cual se ubica en una zona clasificada como Industrial y de Transición (**IT**); para la porción colindante a la Av. Churubusco, se considera Corredor Urbano Industrial (**CI**), donde se permiten algunos usos comerciales y de servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan, por lo que el uso Multifamiliar solicitado es 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, Plano topográfico y Plano de Análisis de Pendientes; firmados por el C. Arq. Manuel Antonio Montellano Chávez, en carácter de apoderado legal de las personas morales denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 73412 Y/O URBANIZADORA ALBA, S.A. DE C.V.**; y además, como perito responsable con Cédula Profesional N° 3138178, de la cual anexa copia simple.
- V. Que en fecha 06-seis de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, 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 de preliminares; Terracerías en Vialidades: aun no comienzan con los trabajos; Drenaje Sanitario: aun



no cuentan con el servicio de Drenaje Sanitario; Drenaje Pluvial: aun no cuentan con el Drenaje Pluvial, Agua Potable: no cuentan aún con la red de agua potable, Gas Natural: no cuentan con la red de Gas Natural; Pavimentación: no han comenzado con los trabajos del proyecto; Guarniciones: ano cuentan con guarniciones, Red Electrica: aun no cuentan con la red eléctrica; Alumbrado Público: aun no cuentan con Alumbrado Público; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: no se observan las áreas municipales; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: sin nomenclatura, señalamiento val y mobiliario urbano aun; Red Telefonía y Televisión por cable: aún no cuenta con la red de telefonía y televisión por cable; Uso de Suelo del área Colindante: al norte con área comercial al sur con lote o terreno de uso de pensión de tractocamiones al este con lote de uso de garajes y talleres al oeste con la Av. Churubusco; Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): sin construcciones en el predio se observan bardas en el predio; Colindancias del Predio: al norte con área comercial, al sur con lote p terreno de uso de pensión de tractocamiones al este con lote de uso de garajes y talleres al oeste con la Av. Churubusco; Secciones de Vialidades colindantes al Predio: al poniente con la Av. Churubusco; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: no se observan escurrimientos naturales y/o arroyos; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): el predio no cuenta con vegetación; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: no cuentan con banquetas y rampas para personas con capacidades diferentes y bicicletas; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aun no cuentan con la infraestructura en el predio.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000067507, de fecha 28-veintiocho de septiembre 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.

VII. 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 Multifamiliar 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.:

A C U E R D A

PRIMERO: Se informa a la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 73412 Y/O**

3/14

SECRETARÍA DE
URBANO Y ECOLOGÍA
18753

ORIGINAL SEDE MONTERREY



URBANIZADORA ALBA, S.A. DE C.V., que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MISION NATIVA MTY**; relativo a la superficie solicitada de **24,890.62 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **10-288-072** colindante a la Av. Churubusco, Distrito Industrial Moderna, Delegación Centro, en la ciudad de Monterrey. 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 **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO No. 73412 Y/O URBANIZADORA ALBA, 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 **10-288-072** será de **24,890.62 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/281/2021**, de fecha 16-dieciséis de agosto de 2021-dos mil veintiuno 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. Churubusco, deberá respetar un ancho mínimo de 50.00 metros, de paramento a paramento.
 - Deberá respetar el trazo de una vialidad existente (Villa Polar) ubicada al poniente del predio, colindante a las colonias Villas de Linda Vista y Parque Regiomontano.

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-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 II, 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 10-288-072 con superficie solicitada de 24,890.62 metros cuadrados, el cual una porción se ubica en una zona clasificada como Industrial y de Transición **(IT)**; para la porción colindante a la Av. Churubusco, se considera Corredor Urbano Industrial **(CI)**, donde se permiten algunos usos comerciales y de servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan, por lo que el uso Multifamiliar solicitado es permitido; **por lo que el presente proyecto cumple con el uso 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. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- II. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda.
- III. Los lotes de vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de 7.00-siete metros; y los de tipo triplex 180-ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50-diez metros con cincuenta centímetros.
- IV. Los lotes de vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo de 14-catorce metros; y los tipos triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiun metros.

7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

De conformidad con el oficio N° 2708/21-DIEC-SEDUE, de fecha 03-tres de septiembre 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 **plántación 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 arbústivas 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;
- 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 122/21**, de fecha 13-trece de agosto 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.

- En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegarse a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o e su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.
- 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.

10. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De conformidad al oficio N° DPTDU/G112/2021, de fecha 17-dieciséis de agosto de 2021-dos mil veintiuno, 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 el levantamiento topográfico del lugar así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta área con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que las obras de mitigación deberán resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme a los artículos 262 y 263 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- 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 lluvias. Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%.
- 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 producidos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.
- Para la Etapa del proyecto Ejecutivo se requiere lo siguiente: Estudio Geotécnico que determine el comportamiento del suelo y propiedades del predio necesarias para definir el tipo y condiciones de cimentación; o bien, Estudio de Mecánica de suelos debiendo contener la siguiente información:
 - Croquis de localización del Fraccionamiento
 - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio Geotécnico.
 - Resultados de las propiedades físico mecánicas de 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.
 - 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.



- De acuerdo al Mapa de riesgo 1ª y 2ª Etapa, Area Metropolitana de Mty. y Cobertura Estatal, el terreno en estudio Nos se encuentra en una zona de Riesgo Geologico.

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 2708/21-DIEC-SEDUE, de fecha 03-tres de septiembre 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 establecè 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 Secretaria 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:

- 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: 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.

CUARTO: 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.”.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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.

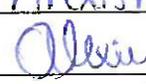
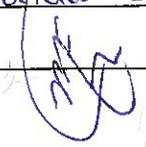
NOVENO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 286 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; 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.

DÉCIMO: 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 CASTILLO 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 María Esmeralda Garza Mamequin siendo las 14:45 horas del día 29 del mes de Septiembre del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Alexis Arturo Meléndez Rivera</u>	NOMBRE <u>Esmeralda Garza M.</u>
FIRMA <u></u>	FIRMA <u></u>