



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022  
Expediente Nº F-013/2022

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

## INSTRUCTIVO

### AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA UMALTO, S. A. DE C. V.

Carretera Nacional Nº 500 INT. C-019 Valle Alto,  
Monterrey, Nuevo León.  
Presente. -

**Dentro del Expediente Administrativo número F-013/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:**

Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós. -----  
**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-013/2022**, formado con motivo de la solicitud de fecha 10-diez de mayo de 2022-dos mil veintidós, presentada por el C. Eugenio Garza de la Puente, en su carácter de Apoderado legal de la persona moral denominada **UMALTO, S. A. DE C. V.**, mediante el cual solicitan se les informe sobre **la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LA QUERENCIA**, relativo a la superficie solicitada de **318,221.871 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **552,373.96 metros cuadrados**, la cual se conforma por los predios identificados con los números de expediente catastral **62-002-002, 62-002-003, 62-002-007, 62-002-008, 62-001-001, 62-001-002, 62-001-004, 62-001-006, 62-001-007, 62-001-008, 50-001-100, 50-001-101 y 50-001-099**, colindantes a la calle Álamo y al nor poniente del fraccionamiento Campestre Cerro del Pinito, Distrito Valle Alto El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León y

## RESULTANDO

**PRIMERO.-** El solicitante en fecha diez (10) de mayo de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita se les informe sobre **la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y se fijen Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LA QUERENCIA**, relativo a la superficie solicitada de **318,221.871 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **552,373.96 metros cuadrados**, la cual se conforma por los predios identificados con los números de expediente catastral **62-002-002, 62-002-003, 62-002-007, 62-002-008, 62-001-001, 62-001-002, 62-001-004, 62-001-006, 62-001-007, 62-001-008, 50-001-100, 50-001-101 y 50-001-099**, colindantes a la calle Álamo y al nor poniente del fraccionamiento Campestre Cerro del Pinito, Delegación Huajuco, Distrito Valle Alto El Diente, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **F-013/2022**.

**SEGUNDO.-** El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1/35



ELIMINADO: 1. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022

Expediente Nº F-013/2022

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

1. Solicitud en formato signada por el C. [REDACTED] (Apoderado Legal) y las C. C. [REDACTED] [REDACTED] gestoras.
2. Copia certificada de la Escritura Pública número 12,920-doce mil novecientos veinte, de fecha 25-veinticinco de febrero de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Farías Montemayor, titular de la Notaría Pública número 120-ciento veinte, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa a la constitución de una sociedad denominada UMALTO, S. A. DE C. V., designándose como Administrador Único al C. [REDACTED] otorgándole diversos poderes, entre ellos, Poder General para Actos de Administración, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el folio mercantil electrónico número N-2019-023814, en fecha 01-primerero de abril de 2019-dos mil diecinueve; copia certificada en fecha 28-veintiocho de septiembre de 2022-dos mil veintidós, por el Licenciado Jaime de Jesús García Treviño, Notario Público Suplente número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 125/2281/2022.
3. Copia certificada de la Escritura Pública número 279-doscientos setenta y nueve, de fecha 15-quinze de julio de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch, titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Compraventa de Inmuebles, por medio del cual la persona moral denominada UMALTO, S. A. DE C.V., adquiere la propiedad de los predios identificados con los números de expediente catastral 62-002-008 y 62-001-001, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 8970, volumen 312, libro 359, sección Propiedad, en fecha 22-veintidós de septiembre de 2022-dos mil veintidós; copia certificada en fecha 26-veintiséis de septiembre de 2022-dos mil veintidós, por el Licenciado Eduardo Manautou Roesch, titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 125/2,208/2022.
4. Copia certificada de la Escritura Pública número 280-doscientos ochenta, de fecha 15-quinze de julio de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch, titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Compraventa de Inmueble, por medio del cual la persona moral denominada UMALTO, S. A. DE C.V., adquiere la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral 62-001-004, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 8971, volumen 312, libro 359, sección Propiedad, en fecha 22-veintidós de septiembre de 2022-dos mil veintidós; copia certificada en fecha 26-veintiséis de septiembre de 2022-dos mil veintidós, por el Licenciado Eduardo Manautou Roesch, titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 125/2,214/2022.
5. Copia certificada de la Escritura Pública número 281-doscientos ochenta y uno, de fecha 15-quinze de julio de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Manautou Roesch, titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado,



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022

Expediente Nº F-013/2022

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

relativa al Contrato de Compraventa de Inmuebles, por medio del cual la persona moral denominada UMALTO, S. A. DE C.V., adquiere la propiedad de los predios identificados con los números de expediente catastral 62-002-002, 62-002-003, 62-002-007, 62-001-002, 62-001-006, 62-001-007, 62-001-008, 50-01-100, 50-001-101 y 51-001-099, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 8978, volumen 312, libro 360, sección Propiedad, en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós; copia certificada en fecha 26-veintiséis de septiembre de 2022-dos mil veintidós, por el Licenciado Eduardo Manautou Roesch, titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 125/2,217/2022.

6. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 62-002-002, autorizado en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio dato ilegible/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de UMALTO, S. A. DE C.V., bajo el Número 8978, volumen 312, libro 360, sección Propiedad, en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
7. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 62-002-003, autorizado en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25503387/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de UMALTO, S. A. DE C.V., bajo el Número 8978, volumen 312, libro 360, sección Propiedad, en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
8. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 62-002-007, autorizado en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25503379/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de UMALTO, S. A. DE C.V., bajo el Número 8978, volumen 312, libro 360, sección Propiedad, en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
9. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 62-002-008, autorizado en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25503400/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de UMALTO, S. A. DE C.V., bajo el Número 8970, volumen 312, libro 359, sección Propiedad, en fecha 22-veintidós de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
10. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 62-001-001, autorizado en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25503399/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de UMALTO, S. A. DE C.V., bajo el



Número 8970, volumen 312, libro 359, sección Propiedad, en fecha 22-veintidós de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

11. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 62-001-002, autorizado en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25503388/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de UMALTO, S. A. DE C.V., bajo el Número 8978, volumen 312, libro 360, sección Propiedad, en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
12. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 62-001-006, autorizado en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25503388/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de UMALTO, S. A. DE C.V., bajo el Número 8978, volumen 312, libro 360, sección Propiedad, en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
13. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 62-001-007, autorizado en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25503389/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de UMALTO, S. A. DE C.V., bajo el Número 8978, volumen 312, libro 360, sección Propiedad, en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
14. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 62-001-008, autorizado en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25503377/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de UMALTO, S. A. DE C.V., bajo el Número 8978, volumen 312, libro 360, sección Propiedad, en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
15. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 50-001-100, autorizado en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25503376/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de UMALTO, S. A. DE C.V., bajo el Número 8978, volumen 312, libro 360, sección Propiedad, en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
16. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 50-001-101, autorizado en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría  
de  
**Desarrollo Urbano  
Sostenible**

Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022  
Expediente Nº F-013/2022

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

folio 25503375/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de UMALTO, S. A. DE C.V., bajo el Número 8978, volumen 312, libro 360, sección Propiedad, en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

17. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 50-001-099, autorizado en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25503374/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de UMALTO, S. A. DE C.V., bajo el Número 8978, volumen 312, libro 360, sección Propiedad, en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
18. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 62-001-004, autorizado en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25503401/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de UMALTO, S. A. DE C.V., bajo el Número 8971, volumen 312, libro 359, sección Propiedad, en fecha 22-veintidós de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
19. **Plano de localización del predio**, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, y plano topográfico con la superficie a desarrollar de 318,221.871 metros cuadrados, indicando las curvas de nivel a cada 1.00 metros, siendo responsable del mismo el Ingeniero [REDACTED] con cedula profesional número [REDACTED] expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción IV y 263 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 143, fracción VI, y 144, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
20. **Plano de análisis del terreno por rangos de pendientes**, de la superficie a desarrollar de **318,221.871 metros cuadrados**, siendo responsable del mismo el Ingeniero Eduardo de la Garza Maldonado, con cedula profesional número 1764325, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.
21. 05-cinco **fotografías del predio**.
22. Copia simple de los 13-trece recibos emitidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de Monterrey, correspondiente al pago al corriente del **impuesto predial** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 62-002-002, 62-002-003, 62-002-007, 62-002-008, 62-001-001, 62-001-002, 62-001-004, 62-001-006, 62-001-007, 62-001-008, 50-001-100, 50-001-101 y 50-001-099.



ELIMINADO: 1. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022

Expediente Nº F-013/2022

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

23. Carta Poder original de fecha de junio de 2022-dos mil veintidós, mediante la cual el C. [REDACTED] [REDACTED] otorga poder a favor de la C. [REDACTED], fungiendo como testigos las C. C. [REDACTED]
24. Carta Poder de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. Eugenio Garza de la Puente, Apoderado Legal de la persona moral denominada UMALTO, S. A. DE C. V., a favor de la C. [REDACTED] fungiendo como testigos las C. C. [REDACTED]
25. Copia simple de la identificación oficial de los C. C. Eugenio Garza de la Puente, [REDACTED]
26. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

### CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible 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, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4, 169 fracción VIII inciso a), 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción I, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 256 primer párrafo, 257 fracciones I al III, 258 fracciones I y II, 260, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 286 fracciones I incisos a) y b), II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), 291 fracción I y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 44, 139, 140, 141, fracción I, 142, 143, fracciones I a VIII y 144, fracciones I a XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V y LII, 101, fracciones IV y XIV, 102, fracciones II, VII y XVI y Tercero Transitorio, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. El promovente cumple con los requisitos indicados en los artículos 262, fracciones I a VI y 263, fracciones I a V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículos 143, fracciones I a la VIII y 144, fracciones I a XII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Que de acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, la superficie solicitada de **318,221.871 metros cuadrados** se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022

Expediente Nº F-013/2022

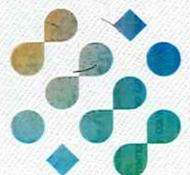
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo  
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

**(HM)**, en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, del mencionado Plan, **El uso Habitacional Unifamiliar solicitado es permitido, por lo que se estima factible el uso solicitado.** Excepto para la superficie de **49,360.19 m<sup>2</sup>** señalada en color rojo en el plano de análisis del terreno aportado por el propio promovente, que cuenta con rangos de pendientes mayores al 45 % y en forma dispersa, la cual se considera **NO URBANIZABLE**.

En cuanto a la Densidad, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que los predios identificados con los números de expediente catastral **62-002-002, 62-002-003, 62-002-007, 62-002-008, 62-001-001, 62-001-002, 62-001-004, 62-001-006, 62-001-007, 62-001-008, 50-001-100, 50-001-101 y 50-001-099**, se localizan en una zona que se clasifica como "CC" (Crecimiento Controlado), en donde se permiten hasta **15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento;** las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano por lo que no serán susceptibles de aprovechamiento, ni construcción alguna.

**IV. Análisis técnico de factibilidad, plano de pendientes de terreno natural.** -De acuerdo a revisión del sistema de consulta de predios, denominado "ARC GIS", en la superficie solicitada de **318,221.87 m<sup>2</sup>**, y de acuerdo al **plano de análisis del terreno por rangos de pendientes**, siendo responsable del mismo el Ingeniero Eduardo de la Garza Maldonado, con cédula profesional número 1764325, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, el área solicitada presenta **58,171.91 m<sup>2</sup>** con pendientes de terreno natural en el rango del **0% al 15%**; presenta **75,846.45 m<sup>2</sup>** con pendientes de terreno natural en el rango del **15.01% al 30.00%**; presenta **134,843.32 m<sup>2</sup>** con pendientes de terreno natural en el rango del **30.01% al 45.00%**; y presenta **49,360.19 m<sup>2</sup>** con pendientes de terreno natural mayor **al 45.00%**.

SIMBOLOGÍA DE PLANO		
COLOR	PENDIENTE (%)	ÁREA (M2)
	0.00 a 15.00	58,171.91
	15.01 a 30.00	75,846.45
	30.01 a 45.00	134,843.32
	> 45.00	49,360.19
TOTAL		318,221.87



De conformidad con lo dispuesto por el artículo 136, fracción III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, aquellas áreas o fracciones del terreno que presenten pendientes de terreno natural mayores al 45.00%, se consideran como áreas no urbanizables, en este caso la superficie de **49,360.19 m2 señalada en color rojo en el plano de análisis del terreno por rangos de pendientes mayores al 45 % y en forma dispersa es NO URBANIZABLE.**

V. Se llevó a cabo una inspección en fecha 01 de julio de 2022-dos mil veintidós, por parte de personal adscrito a esta Secretaría a fin de verificar la situación actual de los predios donde se señala lo siguiente:

Observaciones: El motivo de la presente inspección es para ver y/o revisar las condiciones actuales del fraccionamiento solicitado, Preliminares: Sin empezar, Terracerías en Vialidades: Sin empezar, Drenaje Sanitario: Sin empezar, Drenaje Pluvial: Sin empezar, Agua potable: Sin empezar, Red de Gas Natural: Sin empezar, Pavimentaciones: Sin empezar, Guarniciones: Sin empezar, Red Eléctrica: Sin empezar, Alumbrado Público: Sin empezar, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: Sin empezar, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: Sin empezar, Red de Telefonía y Televisión por cable: Sin empezar, Uso de Suelo del Área Colindante: mayoritariamente casa habitación, Ocupación de los Lotes Existentes (construcciones Existentes): no se apreciaron en el recorrido, Colindancias del Predio: Casas Habitación, Sección de Vialidades colindantes al predio: existe la calle Álamo esta no se encuentra en buenas condiciones su arroyo es irregular promedio 6.40 ml, Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: Solo existen los naturales, no se apreciaron arroyos, Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): Solo existe la vegetación y Urbanización Nativa del Lugar, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: No existen, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Actualmente No existen.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial Nº **317000028433**, de fecha 19-diecinueve de octubre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$15,828.19 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 19/100 M.N.)** 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** fraccionar y urbanizar el suelo para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación.



Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

### ACUERDA

**PRIMERO:** Se informa a la persona moral denominada **UMALTO, S. A. DE C. V.**, que es **Factible de Fraccionar y Urbanizar el Suelo** para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LA QUERENCIA**; relativo a la superficie solicitada de **318,221.871 metros cuadrados, excepto para la superficie de 49,360.19 metros cuadrados la cual se considera NO URBANIZABLE por presentar pendientes de terreno natural mayores al 45.00%**, que se desprende de una superficie total de **552,373.96 metros cuadrados** correspondiente a la suma de la superficie de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **62-002-002, 62-002-003, 62-002-007, 62-002-008, 62-001-001, 62-001-002, 62-001-004, 62-001-006, 62-001-007, 62-001-008, 50-001-100, 50-001-101 y 50-001-099**; colindantes a la calle Álamo y al nor poniente del fraccionamiento Campestre Cerro del Pinito, Distrito Valle Alto El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; toda vez que existe congruencia del uso de suelo solicitado 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 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 **UMALTO, S. A. DE C. V.**); deberá cumplir con lo siguiente:

#### 1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO FACTIBLE A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, en su plano de Zonificación Secundaria el cual asigna el Uso y Destino del Suelo y fija las normas urbanísticas correspondientes al predio, y de acuerdo a el plano topográfico con rangos de pendientes, que obra en el expediente en el que se actúa, se constata que de la superficie solicitada de **318,221.871 metros cuadrados, solo es factible desarrollar la superficie de 268,861.681 metros cuadrados**, ya que la superficie de **49,360.19 metros cuadrados**, se considera NO URBANIZABLE por presentar pendientes de terreno natural mayores al 45.00% de conformidad con el plano de análisis del terreno por rangos de pendientes presentado por el propio promovente; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, fracciones I, III y VI, 136 fracción I y III incisos c), y d), y 137, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**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/141/2022**, de fecha 07 de julio de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. De acuerdo a la ubicación del predio y a recorrido de inspección, se observó que el futuro desarrollo tendrá su acceso principal a través de las calles internas del Fracc. Campestre El Pinito. Estas calles, cuentan con algunos tramos pavimentados, pero su superficie de rodamiento se encuentra en regulares y pésimas condiciones para el tránsito de vehículos, y en algunos casos ni siquiera se encuentran pavimentadas. Además, a la mitad del recorrido y sobre la calle Álamo, se observó un portón de malla ciclónica que restringe el acceso, tanto vial como peatonal. Será necesario que el desarrollador aclare la situación legal del portón dado que se observa que la calle Álamo será su único acceso al desarrollo.

Será obligación del desarrollador garantizar el acceso al desarrollo a través de vías públicas que cuente con las condiciones de seguridad necesarias para el tránsito de vehículos, y cuya superficie de rodamiento se encuentre en óptimas condiciones.

2. 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:
  - Deberá respetar el trazo de una vialidad sub colectora que sigue las líneas de CFE que atraviesan el predio, cuyo ancho será de 22.00 metros: 11.00 metros a partir del eje de las torres de CFE y hacia ambos lados.
  - Deberá respetar el trazo de las calles internas del Fracc. El Pinito, con ancho mínimo de 12.00 metros.
  - Deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros en todas las intersecciones.
3. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
4. Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
5. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como se establece en el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el artículo 198 de la misma Ley.



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022  
Expediente Nº F-013/2022

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

6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
7. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercarse 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.

8. Deberá cumplir con lo indicado en el punto 5.4 Elementos de Cruce Seguros, de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 30 de octubre del 2019, en lo que respecta a las rampas peatonales en aceras.

En general, el diseño de las banquetas en la etapa del Proyecto Urbanístico deberá cumplir con esta Norma, por lo que en su momento se hará una revisión por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público la cual evaluará que el diseño de las mismas se apegue a la normativa aplicable y/o en su defecto indicar los ajustes necesarios al proyecto presentado.

9. El desarrollador tendrá la obligación de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
10. Deberá garantizar el acceso al desarrollo a través de vías públicas que cuenten con las condiciones de seguridad necesarias para el tránsito de vehículos, y cuya superficie de rodamiento se encuentre en óptimas condiciones. Por lo será obligación del desarrollador habilitar y pavimentar las calles que darán acceso al desarrollo, desde el o los accesos al futuro fraccionamiento, hasta su conexión con las calles Camino al Diente y Av. Eucalipto, con el fin de garantizar la seguridad tanto vial como peatonal de los futuros habitantes del mismo.

Así mismo, La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece en su artículo 213, fracción VIII lo siguiente:

**Artículo 213.** Además de lo señalado en los artículos 210 y 211 de esta Ley, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones: ...

11/35



VIII.- Las calles o vías públicas locales tendrán como mínimo un derecho de vía de 13-trece metros y las vías locales cerradas deberán ser de 13-trece metros y tendrán un retorno mínimo de 23-veintitrés metros de diámetro de paramento a paramento, con aceras de 2.50-dos punto cincuenta metros cada una, **deberán estar vinculadas o conectadas al sistema vial autorizado; ...**

Al respecto, el artículo 203, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece:

*“Artículo 203. La ejecución de las acciones urbanas a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a los siguientes requisitos: ...*

*IV. Ejecutar, a su costo, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que requieran para su adecuado funcionamiento, de manera proporcional al costo-beneficio incluyendo a los propietarios beneficiados.” ...*

A su vez los artículos 207, primer párrafo, 208, fracción VIII, de la Ley antes citada a la letra señalan:

*“Artículo 207. Solo podrá denominarse fraccionamiento la acción de crecimiento urbano, consistente en la urbanización del suelo con apertura de vías públicas.*

*Artículo 208. Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones I al V del artículo 206 de esta Ley, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización: ...*

*VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; ...”*

Los requerimientos y especificaciones a cumplir para las vías públicas que integran la infraestructura para la movilidad serán las señaladas en el artículo 169 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Tratándose de fraccionamientos habitacionales, todos los lotes o viviendas deberán estar a cuando más 400.00 metros de distancia de una vía subcolectora, colectora o principal, siguiendo el lindero de la vía pública, cuando se contemplen carriles exclusivos, deberá considerarse el espacio necesario para su establecimiento, sin afectar el flujo de la vialidad en la que se inserte, de conformidad con el dictamen que al efecto emita la autoridad competente en materia de Transporte y Movilidad; debiendo cumplir además, con las normas básicas para las vías públicas a que se refiere el artículo 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022  
Expediente Nº F-013/2022

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

En el caso de Vías locales residenciales: tendrán un derecho de vía de 13.00 metros con aceras de 2.50 metros a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, al lado de cada acera, podrán ser de un sentido o doble sentido con carril de circulación intermitente. No podrán tener una longitud mayor de 200.00 metros con una tolerancia del 10.0% entre calles transversales. Podrán intersectar transversalmente con una vía vehicular, peatonal o andador a través de un parque. Las Vías locales residenciales cerradas deberán ser de doble sentido y tendrán un retorno mínimo de 23.00 metros de diámetro de paramento a paramento y tendrán una longitud máxima de 200.00 metros con una tolerancia del 10.0 %; Lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 169, fracciones VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; en la **etapa del proyecto urbanístico**, deberá acompañar a su solicitud respectiva **un estudio de movilidad**, el cual tendrá como objetivo analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, **así como la oferta de los servicios de transporte público**, que en combinación con los aspectos del contexto urbano tienen efectos sobre la movilidad; lo anterior, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

El solicitante deberá ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo que llegasen a ser determinadas como vías públicas; realizar el diseño de pavimento de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, en cumplimiento al artículo 170 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Tratándose de destinos relativos a la infraestructura vial el solicitante deberá respetar los derechos de vía correspondientes, y tendrá la obligación de participar en la derrama económica para la ejecución de obras viales en la zona, debiendo coordinarse con la Secretaria de Infraestructura y Obra Pública, con la Coordinación de Vialidad Municipal (o las que las sustituyan) para el cumplimiento de la anterior.

De conformidad con lo dispuesto por el **artículo 213**, fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el referido fraccionamiento debe contar con un servicio de transporte público, por lo que deberá contar con factibilidad otorgado por la autoridad estatal en materia de transporte urbano al momento de solicitar la aprobación del proyecto urbanístico.

- 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.).
- SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:**

De acuerdo a lo solicitado para un fraccionamiento habitacional Unifamiliares de urbanización inmediata el artículo 210 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para



el Estado de Nuevo León, señala que el análisis de áreas de cesión al municipio se hará sobre el **proyecto urbanístico**, y en su momento se deberán ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, con las siguientes características:

I. Fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible 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; de lo anterior, un 30%-treinta por ciento en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4-cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, y hasta un 30%-treinta por ciento de lo anterior en jardines menores, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

El otro 40%-cuarenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En los fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, las áreas de cesión deberán ser polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros.

La cesión municipal solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.

El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo 210 deberá cumplir con las características contenidas dentro del artículo 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y lo señalado en los artículos 128,128 Bis, 129,130 y 131 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, **por lo que las áreas con pendiente superior al 45% no podrán ser propuestas para este cumplimiento.**

#### 5. USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:

**ZONIFICACIÓN:** De acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, la superficie solicitada de **318,221.871 metros cuadrados** se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HM), en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, del mencionado Plan, **El uso Habitacional Unifamiliar solicitado es permitido, por lo que se estima factible el uso solicitado.** Excepto para la superficie de **49,360.19 m<sup>2</sup>** señalada en color rojo en el plano de análisis del terreno aportado por el propio promovente, que cuenta con rangos de pendientes mayores al 45 % y en forma dispersa, la cual se considera NO URBANIZABLE.



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022  
Expediente Nº F-013/2022

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

**DENSIDAD:** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que los predios identificados con los números de expediente catastral **62-002-002, 62-002-003, 62-002-007, 62-002-008, 62-001-001, 62-001-002, 62-001-004, 62-001-006, 62-001-007, 62-001-008, 50-001-100, 50-001-101 y 50-001-099**, se localizan en una zona que se clasifica como "CC" (Crecimiento Controlado), en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento); las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano por lo que no serán susceptibles de aprovechamiento, ni construcción alguna.

#### 6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES:

Se deberá cumplir con las características contenidas dentro del artículo 213 fracciones I, II, III, IV y VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 40 y 41 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señala que la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. *El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;*
- II. *Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;*
- III. *Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación, en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;*
- IV. *En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;*
- VII. *Deberán cumplir con las normas de densidad, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y demás normas que establezca el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;*

#### 7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

De conformidad con el oficio Nº 2629/22-DGDV-SEDUSO, de fecha 15-quince de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Eficiencia Energética de la Dirección General para un Desarrollo Verde 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:**

- a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) La plantación de 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área de parques que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.
- c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- e) Deberá contar con sistema de riego de aspersion para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- f) La plantación de 01-un árbol nativo de la región, por cada lote vendible, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.
- g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022  
Expediente Nº F-013/2022

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

## 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 LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN- INFRAESTRUCTURA

En su oportunidad se deberán realizar las obras mínimas de urbanización a que se refiere el artículo 208 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Con base a lo señalado en el artículo 111 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigente, en los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, la infraestructura deberá ser preferentemente subterránea. Deberán utilizarse



señalamientos para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación. Las redes domiciliarias de energía eléctrica, teléfono, drenaje, gas natural y agua, deberán instalarse conforme a las especificaciones que establezcan las empresas o compañía prestadora del servicio correspondiente; no podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general sujeta a las restricciones que imponga la Secretaría y demás que se señalan a continuación:

### **9.1 INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL Y MUNICIPAL:**

De conformidad con el artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el solicitante estará obligado a realizar las siguientes obras de urbanización:

- I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua potable en la autorización respectiva;
- II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, y lineamientos que señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Drenaje Sanitario en la autorización respectiva;
- III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que autorice el organismo operador, de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales;
- IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán ser aprobadas por el organismo prestador del servicio, considerando que todas las obras dentro de un fraccionamiento deberán de ser subterráneas, excluyendo las líneas troncales;
- V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme a las especificaciones municipales;
- VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;
- VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Municipio; para el caso de los fraccionamientos habitacionales simultáneos o conjuntos habitacionales simultáneos, donde la edificación de las viviendas se realiza conjuntamente con la urbanización, las banquetas no serán exigibles en la etapa de urbanización, ya que los lotes se venderán con una casa terminada que incluye las banquetas;



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022  
Expediente Nº F-013/2022

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

- VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;
- IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;
- X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;
- XI. Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de bicicletas en las vías públicas;
- XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;
- XIII. Las redes generales para la telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;
- XIV. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo urbanístico y calendario de obra que se acuerde con la Autoridad Municipal, y no podrá excederse de cinco años a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento; y
- XV. Cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

#### A. DRENAJE PLUVIAL:

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio No se encuentra en una zona de Riesgo Hidrológico, sin embargo, colinda con un escurrimiento denominado como zona de guarda en corrientes menores, por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico-hidráulico.

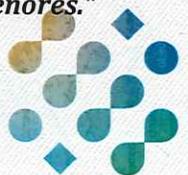
Que en fecha de 10 de agosto de 2022 la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana mediante el Oficio No. 171/SSOTEP/2022, manifiesta lo siguiente:

*"[...] Por lo que se revisó la ubicación del predio dentro del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, encontrándose que los predios en cuestión presentan Riesgo Geológico Muy Alto en el 5% del área total del predio, Riesgo Geológico Alto en el 40%, Riesgo Geológico Medio en el 30%, no presenta Riesgo Hidrometeorológico, sin embargo, es colindante al Sur con una Zona de Guarda en Corrientes Menores."*

19/35

1942

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022  
Expediente N° F-013/2022

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

De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio **DPT/H079/2022**, de fecha 07-siete de septiembre de 2022-dos mil veintidós, se considera factible e informa los siguientes lineamientos y obligaciones:

*“Con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel y al estudio análisis hidrológico – hidráulico firmado por el Ing. [REDACTED] con Número de Cédula [REDACTED] con fecha de Noviembre de 2021, que fueron presentados ante esta área de Hidrología con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, la cual deberá resolverse bajo las obligaciones y lineamientos conforme al artículo 208, fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León. De acuerdo con lo anterior, se presenta la siguiente Opinión Técnica:*

o *Deberá presentar el Estudio Hidrológico-Hidráulico de acuerdo al artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, en la etapa subsecuente (Proyecto Urbanístico) para su revisión y emitir una opinión al respecto; sin embargo, al haberse presentado el estudio en esta etapa, se llevó a cabo la revisión correspondiente, teniendo como faltantes del estudio lo siguiente (deberá desarrollar en el estudio los siguientes puntos):*

**I. Descripción del Proyecto.**

2. *Reporte fotográfico del lugar, mostrando la situación actual del predio y de su entorno;*
3. *Obras a realizar.*
- IV. *Análisis hidrológico:*
  1. *Análisis de arrastre de sedimentos.*
- V. *Proyecto hidráulico:*
  1. *Red pluvial primaria:*
    - a) *Estructura de captación;*
    - b) *Estructura de retención de azolves;*
    - c) *Estructura de regulación;*
    - d) *Estructura de conducción o canalización;*
    - e) *Registros o pozos de visita;*
    - f) *Estructura de disipación de energía; y*
    - g) *Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.*
  2. *Red pluvial secundaria:*
    - a) *Capacidad hidráulica de las calles;*
    - b) *Imbornales o estructura de captación;*
    - c) *Estructura de conducción o canalización; y*
    - d) *Estructura de conexión a red pluvial primaria.*
  3. *Derechos de paso de drenaje pluvial:*
    - a) *En cañadas naturales;*
    - b) *En lotes o predios; y*
    - c) *Otros.*



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022  
Expediente Nº F-013/2022

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

## VI. Información cartográfica

1. Plano topográfico con la ubicación del predio, indicando las cuencas hidrológicas aportadoras de agua y en caso de ubicarse el predio en colindancia a áreas naturales protegidas señalar su ubicación georeferenciada con respecto a los límites con dichas áreas.
2. Plano topográfico actualizado del predio, máximo un año después de la fecha del levantamiento, presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada 1-uno o 5-cinco metros, en función de la superficie y lo accidentado del terreno.
3. Plano de diseño del drenaje pluvial, conteniendo: las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión; la lotificación urbanística; cuadros con información fisiográfica de cada cuenca (área de captación, pendiente del escurrimiento, coeficiente de escurrimiento, gastos máximos de diseño, longitud de cauces principales, así como el criterio utilizado); el trazo de las trayectorias, ubicación y detalles de las obras definitivas; las características geométricas de la sección propuesta bajo las vialidades; y en caso de ser superficial la solución al drenaje pluvial, presentar el direccionamiento de las pendientes de acuerdo al proyecto de rasantes. El plano se deberá presentar en forma impresa y digital en formato Autocad.

## VII. Conclusiones y recomendaciones:

1. Resumen de resultados;
2. Conclusiones; y
3. Recomendaciones.

○ Deberá presentar oficio de factibilidad de drenaje pluvial con el Visto Bueno, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.

○ Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 10 de Agosto de 2022 mediante el oficio 171/SSOTEP/2022, en donde se menciona lo siguiente:

[...] Así mismo, con el fin de que el expediente técnico se presente lo más completo posible para la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo y que pueda ser dictaminado por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, se requiere que este se complemente con base en los siguientes numerales:

Relativo al Estudio de Riesgo Geológico realizado por Consultores de Ingeniería Civil S.C., y signado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]

- Que el estudio presente un mapa de Geológico y de Riesgos Geológico del predio.
- Que los perfiles Geológicos presenten una descripción a detalle de la condición y características de la litología.
- Que además de las conclusiones mostradas en el estudio, se concluya sobre los aspectos geológicos relevantes y los efectos de los cortes y los rellenos de proyecto de rasantes.



ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

N° de Oficio: 20135/SEDUSO/2022

Expediente N° F-013/2022

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

Relativo al Estudio Geofísico, realizado por CCIGEOTENIA, y signado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED].

- Que se realice un levantamiento de perfiles Geofísicos representativos para la totalidad del predio, preferentemente que se extienda de extremo de este.
- Que se amplíe y se detalle la metodología teórica utilizada y el procedimiento con el cual se obtuvieron los perfiles Geofísicos.
- Del equipo de medición utilizado, que se incluya especificaciones, alcance y la potencia de este.
- De la representación gráfica de los perfiles Geofísicos levantados en campo, que se nombren los ejes, se indiquen unidades de los ejes y unidades del rango de colores presentados.
- Que se aclare la discrepancia de las longitudes de los perfiles indicadas en el apartado "5.2 Ubicación de los Perfiles Geofísicos" y la longitud mostrada en cada uno de los perfiles del apartado "5.3 Interpretación de los datos Geofísicos".
- Que el estudio Geofísico abunde en la exploración para detectar posibles zonas húmedas o de cavernas.

Relativo al estudio Hidrológico, realizado por el taller de Ingeniería y Diseño S.A. de C.V., y signado por el Ing. Juan [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED].

- Que se verifique la visualización de la "Tabla 2" ya que no representas cifras legibles.
- Que de forma general se realice el estudio y el proyecto se realice el estudio y el proyecto pluvial de manera ejecutiva.
- Para la definición de Coeficiente "C" del Método racional correspondiente a los lotes a urbanizar, que se consideren las condiciones de urbanización en los fraccionamientos de la zona, que tiene un porcentaje de impermeabilización del orden de 50 al 80% y que podría ser porcentaje de impermeabilización.
- Que se presente plano de dirección de escurrimientos en las vialidades de proyecto y su descarga en la infraestructura pluvial propuesta.
- Se recomienda que, para el trazo de cuenca y cauces principales, el estudio incluya un análisis de las siguientes condiciones geomorfológicas, en condiciones actuales, y en condiciones de proyecto, esto tomando en cuenta las modificaciones propiciadas por los derechos de paso, vialidades y lotes.
- Que se definan a detalle dimensiones, posición y especificaciones generales de los pasos dentados, imbornales, lavaderos y derechos de paso.
- Que se realice proyecto ejecutivo de las obras de regulación, con especificaciones, ubicación a detalle y dimensiones.
- Que tal y como lo indica el estudio de Análisis de Riesgo que se realice un estudio de estabilidad de taludes.
- Que se realice un análisis de la posición del predio con respecto al Atlas de riesgo para el estado de Nuevo León.

Relativo Estudio de Mitigación de Riesgos, realizado por Consultores de Ingeniería Civil S.C., y signado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED].

- Que se realicen propuestas puntuales acerca de los riesgos que puede existir en la generación de cortes y construcción de infraestructura en la obra de urbanización, riesgos de incremento de corrientes para las obras pluviales, y recomendaciones en general de procedimientos de construcción.



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022  
Expediente Nº F-013/2022

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

De manera general para el expediente técnico se anexe la siguiente información:

Tal y como lo recomienda el estudio de Mitigación de Riesgos, se realice un estudio de estabilidad de taludes.

- Plano de pendientes
- Estudio de mecánica de suelos
- Planos oficiales donde se defina el polígono por autorizar, además de incluir el plano de proyecto de rasantes con detalle de secciones.

Además, se recomienda que, debido a la declaratoria de Emergencia de Sequía en el estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del estado, Numero 18V de fecha del 2-dos de febrero de 2022-dos mil veintidós, se incluya al anexo técnico el acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial otorgado por los organismos responsables que prestan estos servicios públicos."

En su momento el desarrollador deberá realizar las obras pluviales y 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 en donde se localiza el predio, lo anterior en cumplimiento a lo establecido en los artículos 182 y 183 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Además de lo anterior, se debe atender y cumplir lo señalado en el **artículo 2** de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente:

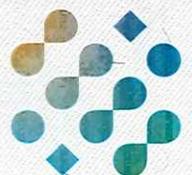
*"...Todas las personas sin distinción del sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros*

*Las actividades que realice el Estado de Nuevo León para ordenar el territorio y los asentamientos humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones..."*

Así mismo de acuerdo al **artículo 4** de la ley en comento, la planeación, regulación y gestión de los Asentamientos Humanos y el ordenamiento territorial, deben conducirse con apego (entre otros) a los siguientes principios de política pública:

*"...Fracción VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos: propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;*

*Fracción IX. Sustentabilidad ambiental: promover prioritariamente, el uso racional de recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar*



*rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques..."*

En ese tenor deberá realizar el **Manejo integral de aguas pluviales** que de acuerdo al **artículo 3 fracción XLVII**, de la mencionada ley se describe de la siguiente manera: conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreos, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua, reutilización del agua pluvial y en casos excepcionales obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos, obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más Municipios, y obras secundarias o alimentadoras que se conectarán a la red maestra o a los cauces naturales, y que son realizadas por los particulares; preferentemente deben realizarse bajo el método de infraestructura verde;

Por lo que los solicitantes **en la etapa de Proyecto ejecutivo** deberán presentar el **proyecto integral de manejo de aguas pluviales** para su evaluación, y se deberán considerar como obras de mitigación en el tema Pluvial la Construcción de Sistemas de Amortiguamiento Pluvial con vertedor que permita regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales, que permita la captación, manejo y uso adecuado de agua pluvial y a su vez disminuir el riesgo de inundación y por ende la vulnerabilidad que se presenta en los centros urbanos aledaños, así mismo contar con la opinión técnica hidrológica-hidráulica, de la Secretaria de Infraestructura Sostenible o la dependencia que la sustituya.

Asimismo, deberá respetar lo señalado en el **artículo 124** del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señala lo siguiente:

Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:

*I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema;*

*II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o en su defecto, con lo que establezca la Comisión Nacional del Agua;*

*III. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 1.80-un metro y ochenta centímetros para facilitar su mantenimiento considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre;*

*Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de 1.20-un metro y veinte centímetros, considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre;*

*IV. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlas. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación*



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022  
Expediente Nº F-013/2022

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

*en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banquetas, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción. Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que además, permitirán la recarga de los mantos freáticos;*

*V. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, según lo establezcan los estudios y análisis correspondientes, cuando el subsuelo tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, podrán en cada edificación, captar el agua de lluvia en pozos de absorción ubicados dentro de cada predio.*

*VI. Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a terceros, del agua captada en vialidades y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;*

*VII. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos, que afecten la circulación de vehículos; y*

*VIII. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.*

Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de los ríos y arroyos, así como sus cañadas.

Todo lo anterior en cumplimiento a los artículos 117,118,119,120,121,122,123 y 124, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey y artículos 182, 183, 184, 185, 186 y 208 fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

## B. ASPECTOS GEOLÓGICOS:

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio presenta zonas de riesgo geológico Medio, Alto y Muy Alto.

Que en fecha de 10 de agosto de 2022 la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana mediante el Oficio No. 171/SSOTEP/2022, manifiesta lo siguiente:

*"[...] Por lo que se revisó la ubicación del predio dentro del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, encontrándose que los predios en cuestión presentan Riesgo Geológico Muy Alto en el 5% del área total del predio, Riesgo Geológico Alto en el 40%, Riesgo Geológico Medio en el 30%, no presenta Riesgo Hidrometeorológico, sin embargo, es colindante al Sur con una Zona de Guarda en Corrientes Menores."*

De conformidad al oficio Nº DPT/G059/2022, de fecha 06 de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección determina que el Fraccionamiento cumple con la información requerida, considerándose Factible, emitiendo opinión y otorgando los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

*"...Con respecto a los Estudios presentados a esta dirección se tiene lo siguiente:*



• **Estudio de Riesgo Geológico:**

Se determinó que la estratigrafía del sitio está formada por sedimentos de tipo orgánico en su parte más superficial, suelos aluviales, propios de zonas de pendientes como el sitio de estudio, así como afloramientos de rocas lutíticas y algunas margas pertenecientes a la Formación Méndez.

Los estratos mantienen un rumbo preferencial de N 40° W/30° NE, las familias de fracturas son muy constantes y predecibles, lo cual es favorable a la hora de hacer el análisis estructural. En el área de estudio se pudieron medir tres familias de fracturas que están definidas por las orientaciones preferenciales: N 37° E/79° NW, N55°E/70° SE, N 35° E/80° NW. Además existen planos de foliación con la orientación preferencial de N 65° W/81° SE. Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta susceptibilidad de Riesgo Medio, Alto y Muy Alto, esto debido a la topografía del terreno. Se considera que el riesgo podría aumentar en cuanto se realicen cortes para la construcción de las vialidades y la lotificación, por lo que es de suma importancia que se tomen en cuenta las recomendaciones contenidas en este reporte. Se recomienda tender el talud a 60° y 70°. Este sistema se complementará con la aplicación de concreto lanzado de 5.0 cm. de espesor, reforzado con dos mallas electrosoldadas tipo 6x6/1010.

• **Estudio Geofísico:**

Se realizaron 4 tomografías geoelectricas y se detectó la presencia de rocas lutitas a margas (sanas) de la Formación Méndez, conforme va aumentando la profundidad en el subsuelo. Se descarta la presencia del nivel freático por lo menos antes de los 30 m. Hasta la máxima profundidad explorada, en su mayoría consiste de rocas lutitas y lutitas margosas, las cuales al tener una composición arcillosa se comporta como un suelo susceptible a deslizamiento con la presencia de agua. Se tiene que tener sumo cuidado que el desplante sea en roca firme no en roca intemperizada. Se recomienda que al cortar el terreno, realizar una nivelación durante el corte del terreno.

• **Estudio de Mecánica de Suelos:**

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos en donde se observa que se realizaron 4 sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 5.00m. se muestrearon todas las capas que se encontraron y se determinaron las propiedades físicas y mecánicas de los suelos y rocas. Con respecto a las litologías encontradas en los sondeos exploratorios, la litología de sitio corresponde a suelos aluviales integrados por arcillas de coloraciones y tonalidades como verdoso y café verdoso; además subyaciendo a estos materiales a partir de los 0.50m. y 2.00m. de profundidad se tienen estratos de lutita verdosa y gris. No se detectó el Nivel Freático. Se realizó además el análisis y diseño geotécnico de la cimentación a partir de la información proporcionada y se revisaron las capacidades de carga tanto de zapatas aisladas y pilas cortas.

Por lo anterior, me permito emitir la Opinión Técnica en materia de Geología correspondiente a la etapa del proyecto solicitada, con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- El Cuadro ES-4 Densidades y Lineamientos en Área de Crecimiento por Porcentaje de Pendientes del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco, Monterrey 2002-2020, señala que la superficie con pendiente mayor a 45% se considera no apta para el Desarrollo Urbano esto en congruencia con el Cuadro No. 21 Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022  
Expediente Nº F-013/2022

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

○ Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 10 de Agosto de 2022 mediante el oficio 171/SSOTEP/2022, en donde se menciona lo siguiente:

[...] Así mismo, con el fin de que el expediente técnico se presente lo más completo posible para la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo y que pueda ser dictaminado por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, se requiere que este se complemente con base en los siguientes numerales:

Relativo al Estudio de Riesgo Geológico realizado por Consultores de Ingeniería Civil S.C., y signado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]

- Que el estudio presente un mapa de Geológico y de Riesgos Geológico del predio.
- Que los perfiles Geológicos presenten una descripción a detalle de la condición y características de la litología.
- Que además de las conclusiones mostradas en el estudio, se concluya sobre los aspectos geológicos relevantes y los efectos de los cortes y los rellenos de proyecto de rasantes.

Relativo al Estudio Geofísico, realizado por CCIGEOTENIA, y signado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]

- Que se realice un levantamiento de perfiles Geofísicos representativos para la totalidad del predio, preferentemente que se extienda de extremo de este.
- Que se amplíe y se detalle la metodología teórica utilizada y el procedimiento con el cual se obtuvieron los perfiles Geofísicos.
- Del equipo de medición utilizado, que se incluya especificaciones, alcance y la potencia de este.
- De la representación gráfica de los perfiles Geofísicos levantados en campo, que se nombren los ejes, se indiquen unidades de los ejes y unidades del rango de color presentados.
- Que se aclare la discrepancia de las longitudes de los perfiles indicadas en el apartado "5.2 Ubicación de los Perfiles Geofísicos" y la longitud mostrada en cada uno de los perfiles del apartado "5.3 Interpretación de los datos Geofísicos".
- Que el estudio Geofísico abunde en la exploración para detectar posibles zonas húmedas o de cavernas.

Relativo al estudio Hidrológico, realizado por el taller de Ingeniería y Diseño S.A. de C.V., y signado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]

- Que se verifique la visualización de la "Tabla 2" ya que no representas cifras legibles.
- Que de forma general se realice el estudio y el proyecto se realice el estudio y el proyecto pluvial de manera ejecutiva.
- Para la definición de Coeficiente "C" del meto oracional correspondiente a los lotes a urbanizar, que se consideren las condiciones de urbanización en los fraccionamientos de la zona, que tiene un porcentaje de impermeabilización del orden de 50 al 80% y que podría ser porcentaje de impermeabilización.
- Que se presente plano de dirección de escurrimientos en las vialidades de proyecto y su descarga en la infraestructura pluvial propuesta.



ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022

Expediente Nº F-013/2022

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

- Se recomienda que, para el trazo de cuenca y cauces principales, el estudio incluya un análisis de las siguientes condiciones geomorfológicas, en condiciones actuales, y en condiciones de proyecto, esto tomando en cuenta las modificaciones propiciadas por los derechos de paso, vialidades y lotes.
- Que se definan a detalle dimensiones, posición y especificaciones generales de los pasos dentados, imbornales, lavaderos y derechos de paso.
- Que se realice proyecto ejecutivo de las obras de regulación, con especificaciones, ubicación a detalle y dimensiones.
- Que tal y como lo indica el estudio de Análisis de Riesgo que se realice un estudio de estabilidad de taludes.
- Que se realice un análisis de la posición del predio con respecto al Atlas de riesgo para el estado de Nuevo León.

Relativo Estudio de Mitigación de Riesgos, realizado por Consultores de Ingeniería Civil S.C., y signado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]

- Que se realicen propuestas puntuales acerca de los riesgos que puede existir en la generación de cortes y construcción de infraestructura en la obra de urbanización, riesgos de incremento de corrientes para las obras pluviales, y recomendaciones en general de procedimientos de construcción.

De manera general para el expediente técnico se anexe la siguiente información:

Tal y como lo recomienda el estudio de Mitigación de Riesgos, se realice un estudio de estabilidad de taludes.

- Plano de pendientes
- Estudio de mecánica de suelos
- Planos oficiales donde se defina el polígono por autorizar, además de incluir el plano de proyecto de rasantes con detalle de secciones.

Además, se recomienda que, debido a la declaratoria de Emergencia de Sequía en el estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del estado, Numero 18V de fecha del 2-dos de febrero de 2022-dos mil veintidós, se incluya al anexo técnico el acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial otorgado por los organismos responsables que prestan estos servicios públicos..."

**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 prohibido todo tipo de construcciones en los predios o lotes con las siguientes características: que se ubiquen sobre materiales inestables, que se ubiquen en algún tipo de relleno artificial no consolidado, que tengan estratos, fracturas o fallas geológicas con planos de deslizamiento potencial orientadas en la misma dirección de las pendientes del terreno o con inclinación favorable al deslizamiento.

Bajo las consideraciones anteriores, y a fin de precisar y puntualizar las áreas de restricción para las construcciones futuras del desarrollo, así como las medidas de mitigación de riesgo del predio, en la etapa del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico** deberá presentar **Estudio Geotécnico** el cual deberá cumplir con las recomendaciones antes señaladas.



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022  
Expediente Nº F-013/2022

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

- C. **LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el Nº 2629/22-DGDV-SEDUSO, de fecha 15-quince de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Eficiencia Energética de la Dirección General para un Desarrollo Verde 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:

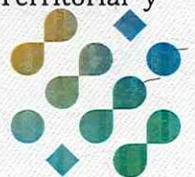
1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar, lo siguiente: fracción I. No deberá estar afectados por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, en periodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá ser 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-unos mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que sus características y condiciones no pueden 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, en correlación con el artículo 145, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por lo que debe presentar 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 Medio Ambiente del Estado (original y copia).

### II. Para la Etapa de Rasantes:

1. En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 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.

- D. **Elementos urbanos del uso público y para el acceso de personas con discapacidad:** De conformidad con el artículo 208, fracciones XI y XV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y



Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá construir las obras y provisiones necesarias 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; asimismo, se deberá respetar los lineamientos establecidos en el artículo 237 de la Ley antes citada.

- E. **Pavimentos, cordones y banquetas:** De conformidad con el artículo 208, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su momento, el fraccionador deberá de habilitar las vías públicas con pavimentos (incluidas guarniciones y banquetas), bajo las características y especificaciones de las vialidades según tipo de vía (nivel de tráfico), la pendiente y el rango de las terracerías establecidas en el catálogo de secciones estructurales de pavimento y demás parámetros contenidos en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- F. **Diseño de Alumbrado Público:** De conformidad con el artículo 208, fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el fraccionador deberá cumplir con la instalación de la red de alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme las especificaciones municipales, asimismo cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-1999, relativa a las Instalaciones destinadas al suministro y uso de la Energía Eléctrica emitida por la Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal, publicada en el Diario Oficial de la Federación en Octubre de 1994. Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben de cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, tomando en consideración la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado público, requerir el mínimo de mantenimiento ahorradores de energía y equipo de telegestión marca Lumidim o similar, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, los luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes.
- G. **Señalamiento vial:** De conformidad con el artículo 208, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el fraccionador, en su momento, deberá de presentar el diseño de señalamiento y nomenclatura vial horizontal y vertical a instalar en el



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022

Expediente N° F-013/2022

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

fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; y de acuerdo a lo que indique el Estudio de Movilidad del terreno que deberá presentar en la etapa del proyecto urbanístico y conforme a lo señalado por la Autoridad Municipal competente.

- H. **Imagen Urbana:** Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo materiales y forma, integrándolas al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona; se promoverá que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; se promoverán la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar, debiendo cumplir con los lineamientos establecidos en los artículos 254 y 255 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En lo que respecta a los lineamientos ambientales, se informa al solicitante que queda estrictamente prohibido realizar cualquier actividad alguna en el predio, y deberá cumplir en su momento con los lineamientos ambientales y medidas preventivas y de mitigación que señalen los estudios, que deberán ser cumplidos de manera obligatoria, con el fin de evitar, prevenir y mitigar daños al ambiente y/o a la comunidad.

Será motivo de sanción el incumplimiento de las condiciones, prohibiciones y lineamientos ambientales de la presente resolución, de conformidad con las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos vigentes aplicables.

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

- J. **ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

En la etapa de **PROYECTO URBANÍSTICO:**

- 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 Medio Ambiente 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, en correlación con el artículo 145, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 Hidrológico, 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) Dictamen de Impacto Urbano Regional. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras, requerirán previamente contar con un dictamen de impacto urbano regional: Proyectos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal con más de 650 viviendas y desarrollos de uso diferentes a la habitacional con un área vendible mayor a 80,000 m<sup>2</sup>-Ochenta Mil Metros Cuadrados; de acuerdo al Artículo 191 fracción, I, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- e) Análisis de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo: señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 332 y 333 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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:**

- 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:**



Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022

Expediente Nº F-013/2022

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

- 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.

**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:** La presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, y la enajenación de las áreas o lotes que se pretendan urbanizar, se expide solamente para informar al interesado la factibilidad de urbanización del predio y la fijación de lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico.

**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 al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos



relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con la Ley citada no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

**NOVENO:** Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley, el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto. 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



Gobierno de Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Nº de Oficio: 20135/SEDUSO/2022 Expediente Nº F-013/2022

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

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

DÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto de personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

Lic. Rina Arely Ramos Vázquez Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente

[Firma manuscrita]

Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo Director para la Integración de Distritos, Sub-centros y Nuevos Desarrollos



LMVA/gsp

Siendo las 10:05 horas del día 20-veinte del mes de octubre del año 2022, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted], en su carácter de [Redacted] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted] Doy fe. ---

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Graciela Solas

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Firma manuscrita]

FIRMA: [Redacted]

