



Oficio No. 25384-SEDUSO/2023

Expediente N° F-018/2023

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo  
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

### INSTRUCTIVO

A FIDEICOMISO FOMENTO METROPOLITANO DE MONTERREY (FOMERREY), AL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE NUEVO LEÓN Y AL REPRESENTANTE LEGAL DE BANCA SERFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SERFIN. Av. Gonzalitos No. 292, Colonia Urdiales, Monterrey Nuevo León.  
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-018/2023 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

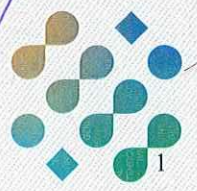
Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés.-----  
--- VISTO.- El expediente administrativo número F-018/2023, formado con motivo de la solicitud ingresada en fecha 05-cinco de julio del año 2023-dos mil veintitrés, por FIDEICOMISO FOMENTO METROPOLITANO DE MONTERREY (FOMERREY), el INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE NUEVO LEÓN, por conducto de su apoderado legal, el [REDACTED] y BANCA SERFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SERFIN. como propietaria, y quienes solicitan la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará PRIVADA CHAPULTEPEC; relativo a la superficie solicitada de 7,009.14 metros cuadrados, predio identificado con el número de expediente catastral (70) 88-312-001; ubicado al poniente del Barrio Chapultepec Norte, Sector Solidaridad, en la zona Norponiente, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey.

### RESULTANDO

PRIMERO.- En el presente caso tenemos que, FIDEICOMISO FOMENTO MEMTROPOLITANO DE MONTERREY (FOMERREY), el INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE NUEVO LEÓN y BANCA SERFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SERFIN. solicitan la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará PRIVADA CHAPULTEPEC; relativo a la superficie solicitada de 7,009.14 metros cuadrados, predio identificado con el número de expediente catastral (70) 88-312-001; ubicado al poniente del Barrio Chapultepec Norte, Sector Solidaridad, en la zona Norponiente, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey misma que integró el expediente administrativo número F-018/2023.

### SEGUNDO.- Documentación Presentada:

a). - Solicitud en formato, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción I, y 263 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 143, fracción I, y 144, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León





Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo  
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

b). - Para efecto de **acreditar la propiedad** del predio el solicitante presentó copia simple de los siguientes documentos:

1. Escritura pública número 3,608-tres mil seiscientos ocho, de fecha 2-dos de mayo de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Lic. Rodolfo Vela de León, Notario Público Titular de la Notaría número 80-ochenta, que contiene el Contrato de Fideicomiso Público de Administración y Traslato de Dominio denominado Ciudad Solidaridad, relativo a la aportación de inmueble de mayor extensión con superficie de 809-01-60 hectáreas, con datos de inscripción ante el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 2729, volumen 228, libro 70, sección I Propiedad, de fecha 12-doce de mayo de 1994-mil novecientos noventa y cuatro y datos de reinscripción bajo el número 1004, volumen 52, libro 21, sección Propiedad, Unidad Escobedo, de fecha 20-veinte de agosto de 1997-mil novecientos noventa y siete
2. Informe sobre datos de inscripción de fraccionamiento Barrio Chapultepec Norte, ante el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los cuales son los siguientes: bajo el número 4231, volumen 91, libro 49, sección Auxiliar, de fecha 25-veinticinco de octubre de 2004-dos mil cuatro
3. Periódico Oficial del Estado número 142, de fecha 05-cinco de noviembre de 2001-dos mil uno, que contiene Decreto número 93, emitido por la LXIX del entonces Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, actuando de acuerdo con la facultad que le pertenece, según la fracción VI del artículo 63 de la entonces Constitución Política del Estado, en el cual se determinan los límites territoriales entre los municipios de General Escobedo y Monterrey, N.L.
4. Instructivo y plano que contienen la autorización de la parcelación en 5-cinco porciones referente a un predio de mayor extensión, con número de expediente S-207/04, otorgada por la Secretaría de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey, N.L. en fecha 18-dieciocho de agosto de 2004-dos mil cuatro, de la cual resultó el predio objeto de la presente solicitud (Fracción 1/39ª con superficie de 7,009.14 metros cuadrados); con datos de inscripción ante el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 4231, volumen 91, libro 49, sección auxiliar, en fecha 25-veinticinco de octubre de 2004-dos mil cuatro.
5. Escritura pública número 520-quinientos veinte, de fecha 25-veinticinco de junio de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Juan Ignacio Rodarte Herrera, Notario Público Titular de la Notaría número 151-ciento cincuenta y uno, relativo a la Transmisión de Propiedad en Ejecución Parcial de Fideicomiso, que celebran por una parte "BANCO SANTANDER MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (ANTES BANCA SERFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SERFIN), en su calidad de Institución Fiduciaria del Fideicomiso denominado Ciudad Solidaridad, como fiduciario y de la otra parte el Instituto de la vivienda de Nuevo León como adquirente, referente al lote de terreno identificado como 1-39ª ubicado en Barrio Chapultepec Norte en Ciudad Solidaridad, identificado con el expediente catastral número 88-312-001.

Adicionalmente, presenta original de Certificado de Libertad de Gravámenes, a nombre de Banca Serfin, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfin (Fiduciaria), emitido por el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, en fecha 5-cinco de julio de 2023-dos mil veintitrés, referente al predio con superficie de 7,009.14 metros cuadrados, con datos de inscripción ante dicho Instituto bajo el número 1004, volumen 52, libro 21, sección I Propiedad, Unidad Escobedo, N.L. de fecha 20-veinte de agosto de 1997-mil novecientos noventa y siete.

d). -El solicitante acompaña. para acreditar el **interés jurídico**, copia simple de los siguientes documentos:



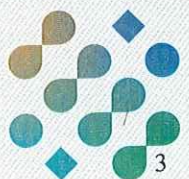


Oficio No. 25384-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-018/2023

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo  
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

1. Periódico Oficial del Estado número 165, de fecha 24-veinticuatro de diciembre de 2003-dos mil tres, que contiene Decreto número 35, que se refiere a la Ley del Instituto de la Vivienda de Nuevo León y mediante el cual fue creado el Instituto de la Vivienda de Nuevo León, el cual es un organismo público descentralizado de participación ciudadana de la Administración Pública Estatal, con personalidad jurídica y de patrimonio propio, así como con autonomía técnica y de gestión el cumplimiento de su objetivo y atribuciones y que tiene por objeto: promover, coordinar e impulsar el desarrollo de conjuntos habitacionales que mejoren la calidad de vida de los habitantes y promover la constitución de reservas territoriales que prevean áreas para el desarrollo habitacional de grupos populares de bajos recursos, así como el equipamiento de infraestructura de servicios que requiera.
2. Escritura pública número 43,105-cuarenta y tres mil ciento cinco, de fecha 16-dieciséis de agosto de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Lic. Luis Carlos Treviño Berchelmann, Notario Público Titular de la Notaría número 147-ciento cuarenta y siete, que contiene el Convenio de Colaboración y Coordinación Administrativa, entre el Instituto de la Vivienda de Nuevo León, el Fideicomiso Fomento metropolitano de Monterrey (FOMERREY) y el Fideicomiso Público de Administración y Traslato de Dominio y su Modificación denominado Ciudad Solidaridad, con datos de inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4304, volumen 143, libro 173, sección Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 07-siete de octubre de 2019-dos mil diecinueve.
3. Escritura pública número 1,902-mil novecientos dos, de fecha 30-treinta de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante el Lic. Oscar Andrés Hernández Herrera, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública Numero 132-ciento treinta y dos, mediante la cual se otorga al Titular del Instituto de la Vivienda, [REDACTED] poder general para pleitos y cobranzas; poder para actos de administración; poder general para actos de administración en materia laboral; poder general cambiario; poder general para suscribir y otorgar títulos de crédito; todos los anteriores con la facultad de sustitución, otorgar, delegar o revocar estos; además de poder general para actos de dominio, facultades que solo podrá ejercitar en relación a los bienes y derechos que constituyan el patrimonio del Instituto de la Vivienda de Nuevo León.
4. Escritura pública número 1,903-mil novecientos tres de fecha 30-treinta de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante el Lic. Oscar Andrés Hernández Herrera, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública Numero 132-ciento treinta y dos, que contiene poder general para actos de administración que otorga el [REDACTED] Director General del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, a favor del [REDACTED]
5. Escritura Pública Número 2,051-dos mil cincuenta y uno de fecha 02-dos de febrero de 2022-dos mil veintidós, pasada ante el Licenciado Oscar Andrés Hernández Herrera, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública Numero 132-ciento treinta y dos, que contiene poder para pleitos y cobranzas y poder general para actos de administración que otorga la persona moral denominada Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, a favor del C. [REDACTED]

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracciones II y III y 263 fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 143, fracción II y III, y 144, fracción III, incisos a), b) y fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León;





Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

e).- El solicitante presenta **plano de localización del predio**, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y plano topográfico con la superficie total del predio de 7,009.14 metros cuadrados, indicando las curvas de nivel a cada 0.20 metros, siendo responsable del mismo el [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] 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.

f).- El solicitante presenta 08-ocho **fotografías del predio** en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 263 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 144, fracción XI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

g).- El solicitante presenta copia del oficio número DRI-0887/2023 de fecha 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas y Administración de este municipio de Monterrey, referente al **impuesto predial** y en el que informa "...el diferimiento del total del adeudo.... por tratarse de una situación extraordinaria.... Por lo que no existe inconveniente alguno para liberar los trámites que sean requeridos ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de la Ciudad de Monterrey". Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 262 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 143 fracción V y 144, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Por lo que respecta a los requisitos descritos en las fracciones VIII, IX, y X, del artículo 144 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, relativo a las factibilidades de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial; de la factibilidad del servicio de energía eléctrica, y de la factibilidad del transporte público, respectivamente, se harán exigibles al presentarse la solicitud del Proyecto Urbanístico, para estar acordes con lo que ahora dispone el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el entendido de que en la citada Ley no se indica la etapa en la que se debe de presentar la factibilidad del servicio del transporte público; visto lo anteriormente descrito; y,

### CONSIDERANDO

**I.- COMPETENCIA Y NORMATIVA APLICABLE:** Que ésta 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, del 168, 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.

**II.- VERIFICACIÓN DE CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:** Se llevó a cabo una inspección en fecha 10-diez de julio de 2023-dos mil veintitrés, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar la situación actual del predio, el uso del mismo, así como si se realiza o se realizó algún tipo de trabajo que implique alguna etapa constructiva;





Oficio No. 25384-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-018/2023

**Asunto:** Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo  
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

resultando lo siguiente: se observó que aún no se han realizado trabajos de desmonte, deshierbe, limpieza o nivelación y que aún se conserva la vegetación original del sector sin iniciar obras de urbanización; asimismo no se da uso alguno al predio, o se ha iniciado construcción alguna y aún no se delimitan los diferentes predios de la urbanización futura. En las calles Altamisa, Nopal, Ciudadela y Congreso Constituyente que circundan el predio, el uso de suelo consiste en casas habitación unifamiliar. El predio tiene acceso por la calle Altamisa con sección de carpeta de 13.60 metros, calle Nopal con sección de 8.70 metros, calle Ciudadela con sección de 9.00 metros y calle Congreso Constituyentes con sección de 8.95 metros, la sección de calle total no está delimitada, ya que el lote que nos ocupa no tiene definidos sus parámetros. No se aprecia algún escurrimiento. El predio cuenta en el total de su dimensión con su vegetación nativa, aún no se impacta el mismo.

**III.- ANÁLISIS TÉCNICO DE FACTIBILIDAD PLANO DE PENDIENTES DE TERRENO NATURAL.** Una vez analizado el sistema de consulta de predios, denominado "ARC GIS", **no se muestran pendientes superiores al 45 %** en el polígono identificado con el expediente catastral número (70) **88-312-001**, y de acuerdo a las fotografías y el plano de levantamiento topográfico presentado por el promovente con la superficie total del predio de **7,009.14 metros cuadrados**, indicando las curvas de nivel a cada 0.20 metros, siendo responsable del mismo el [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] por lo que el predio cuenta con pendientes de terreno natural en el rango del 0% al 15%, es decir, menores al 45% en toda la superficie.

Por lo tanto, lo solicitado no se encuentra en el supuesto de que aquellas áreas o fracciones del terreno que presenten pendientes de terreno natural mayores al 45% y que se consideran como áreas no urbanizables, 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.

**IV.- ZONIFICACIÓN (USO DE SUELO Y DENSIDAD):**

**ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número (70) **88-312-001** con superficie de **7,009.14 metros cuadrados**, en su colindancia con las calles Altamisa y Nopal se clasifica como Corredor Urbano de Bajo Impacto y para el resto del predio se indica una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**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 Multifamiliar solicitado es permitido, por lo que se estima factible el uso solicitado.**

**V. DENSIDAD MAXIMA: DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la parte del predio identificada como Corredor Urbano de Bajo Impacto le corresponde una **Densidad Media** que permite **95 viviendas por hectárea** y para el resto del mismo, se indica una **Densidad Alta Tipo D10**, en la cual de acuerdo con el cuadro 21 del mismo ordenamiento, que determina las densidades y lineamientos urbanísticos, señala una densidad de **105 viviendas por hectárea.**

En virtud de lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 206, fracción I, 208, 210, fracción II, 211, 213, 214, 215, 216, 254 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y habiendo cumplido el solicitante con la presentación de los documentos establecidos en los artículos 262 y 263 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así mismo, con fundamento en los artículos 143 y 144, del del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ésta **Autoridad Municipal estima como**





**PROCEDENTE la FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR y URBANIZAR el predio identificado con el expediente catastral número (70) 88-312-001 con una superficie de 7,009.14 metros cuadrados.**

## **VI.- LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO Y URBANIZACIÓN**

### **A) FIJACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO**

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 138, fracción, I inciso a), 139, fracción II y III, 153, 154, 158, 160, 167, 168, 169, 170, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 198, 202, fracción I, 205, 206, fracción I, 207, 208, 210, fracción I y VI, 211, 213, 214, 215, 216, 228, 254 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para fraccionar y urbanizar el área factible a desarrollar de 7,009.14 metros cuadrados, del predio identificado con el expediente catastral número (70) 88-312-001, se establecen los siguientes LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO, que serán la base para elaborar el proyecto urbanístico y que deberá cumplir el solicitante al presentarse el PROYECTO URBANÍSTICO:

#### **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, y de acuerdo a 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 con el plano topográfico que obra en el expediente en el que se actúa, la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral número (70) 88-312-001, factible a desarrollar es de 7,009.14 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, fracciones I, III y VI, 136 fracción I, II 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:**

1. **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 con el oficio N° DPTDU/V/142/2023, de fecha 11-once de julio del 2023-dos mil veintitrés, relativo al Dictamen Técnico Vial y croquis anexo al mismo, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; se indicaron los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. De acuerdo a lo indicado al Planó de Estructura Vial del Plano de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
  - Para la calle Altamisa, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - Para la calle Nopal, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - Para la calle Ciudadela, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - Para la calle Fortaleza, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - Para la peatonal Congreso Constituyente (conforme al plano aprobado de la Col. Barrio Chapultepec Norte), deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - Deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la intersección de las vialidades mencionadas anteriormente
  - Ver croquis anexo al presente dictamen, en donde se indican los alineamientos viales a respetar





Oficio No. 25384-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-018/2023

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo  
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

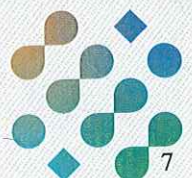
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168 y 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere (ver anexo No. 1).
4. 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 (ver anexo No. 2).
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.  
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
7. Deberá cumplir con lo indicado en el 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 el 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.
8. Deberá marcarse al desarrollador, 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.

Así mismo, La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del 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:

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.

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.





Oficio No. 25384-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-018/2023

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo  
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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 Secretaría 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 del 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 desarrollo urbano al momento de solicitar la aprobación del proyecto urbanístico.

### **3.- SUPERFICIE DE CESIÓN DE ÁREAS AL MUNICIPIO, PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN:**

De acuerdo a lo solicitado, para un Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar de urbanización inmediata, el artículo 210 fracción II, 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:

*"... II. Fraccionamientos habitacionales multifamiliares 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; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.*

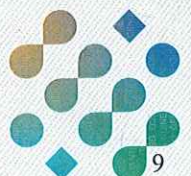
*El 30% de suelo cedido en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4-cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.*

*En conjuntos urbanos multifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, se procurará que las áreas de cesión sean de polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros cuadrados..."*

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.

### **4.- SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES:**





Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

Se deberá cumplir con las características contenidas dentro del artículo 213, 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 indica que además de lo señalado en los artículos 210 y 211 de la Ley en comento, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

*"... V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de 7.00 -siete metros; y los de tipo triplex 180 -ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50 -diez metros con cincuenta centímetros;*

*VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros;*

*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;..."*

#### **B).-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:

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

De conformidad con el artículo 208, fracción I al XV 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;





Oficio No. 25384-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-018/2023

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo  
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- 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;
- 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 provisiones 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.

#### Drenaje Pluvial:

De acuerdo con el dictamen técnico hidrológico-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPT/H060/22, de fecha 10-diez de julio de 2023-dos mil veintitrés, se considera Factible y se informan los siguientes lineamientos y obligaciones:



Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa, el predio No presenta zonas de Riesgo Hidrometeorológico.

Con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, 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:

- 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 para su revisión y emitir una opinión al respecto, debiendo contener los siguientes puntos:

I. Descripción del Proyecto.

- Información sobre el predio, señalando además la ubicación, dimensiones y colindancias;
- Reporte fotográfico del lugar, mostrando la situación actual del predio y de su entorno;
- Obras a realizar.

II. Datos del proyecto pluvial:

- Antecedentes;

En caso de tratarse de predios que se encuentren colindantes a las riberas de los siguientes arroyos: Topo Chico, La Silla, La Talavera, Mederos o Elizondo, Arroyo Seco, Chupaderos, El Diente, La Virgen, Muleros, La Chueca, Carpinteros y El Calabozo, deberá presentar la delimitación de la Zona Federal de acuerdo a los lineamientos que marca la Comisión Nacional del Agua (CNA) para la demarcación de cada arroyo.

- Objetivos;
- Problemática; y
- Descripción del proyecto.

III. Criterios pluviales:

- Métodos utilizados y su fundamento; y
- Especificaciones utilizadas.

IV. Análisis hidrológico:

- Delimitación de la cuenca o área de aportación y determinación de sus principales características geomorfológicas;
- Caudales de escurrimientos pluviales de llegada y salida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para período de retorno de lluvias de cincuenta años; y
- Análisis de arrastre de sedimentos.

V. Proyecto hidráulico:

- 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.
- Red pluvial secundaria:
  - a) Capacidad hidráulica de las calles;
  - b) Imbornales o estructura de captación;





Oficio No. 25384-SEDUSO/2023

Expediente N° F-018/2023

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo  
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- c) Estructura de conducción o canalización; y
- d) Estructura de conexión red pluvial primaria
- Derechos de paso de drenaje pluvial:
  - a) En cañadas naturales;
  - b) En lotes o predios; y
  - c) Otros.

VI. Información cartográfica

- 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 georreferenciada con respecto a los límites con dichas áreas.
- 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.
- 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 del 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:

- Resumen de resultados;
- Conclusiones; y
- Recomendaciones;

Los estudios hidrológicos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos hidrometeorológicos:

- El método Racional para cuencas menores de doscientas cincuenta hectáreas;
- El Método de Chow para cuencas mayores de doscientas cincuenta hectáreas; y
- Otros, siempre y cuando se indique: Nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes
- Para calcular los caudales de escurrimiento, se deberá de utilizar un período de retorno de máxima lluvia de 50-cincuenta años.
  - Deberá presentar oficio de factibilidad de drenaje pluvial con el Visto Bueno, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.

**Elementos urbanos del uso público y para el acceso de personas con discapacidad:**

De conformidad con el artículo 208 fracción 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 previsiones 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, respecto a las rampas peatonales en las aceras 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-treinta de octubre de 2019-dos mil diecinueve, 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



Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, crucerós, 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.

#### **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.

#### **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.

#### **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 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.

#### **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





Oficio No. 25384-SEDUSO/2023

Expediente N° F-018/2023

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo  
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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.

#### **Control de Erosión y Riesgos Geológicos:**

De conformidad al oficio N° DPT/G044/2023, de fecha 11-once de julio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección determina que el Fraccionamiento cumple con la información requerida, considerándose Factible, otorgando los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

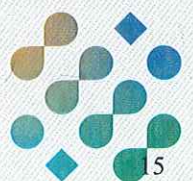
- De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa, el predio No presenta zonas de Riesgo Geológico.

Con base en el levantamiento topográfico del lugar, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

o En virtud de la ubicación del predio, esta Área solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estatigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Así que hago a usted llegar los requisitos que esta Área solicita para su presentación en la Etapa correspondiente:

- a) En caso de presentar taludes superiores a 3.00 m de altura, debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades y viviendas, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa de Plano de Rasantes.
- b) Para la etapa de proyecto ejecutivo y autorización de ventas deberá presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimento Flexible.

**o 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.**





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.

**LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° **1640/23-DGDV-SEDUSO**, de fecha 31-treinta de julio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la entonces Dirección de Eficiencia Energética 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:**

1. **Cumplir con lo dispuesto en los artículos 215 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:**
  - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
  - b) La plantación de 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área de parques y 01-un árbol por cada 7-siete metros de camellón, que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-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 aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
2. **Cumplir con lo dispuesto en el artículo 213 Fracción X y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de los lotes de vivienda unifamiliar y multifamiliar.**
  - a) La plantación de 01-un árbol nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en la acera frontal de cada lote vendible, y lo mismo aplicara para una vivienda nueva, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-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. Destinándose el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento o bien donde el Municipio lo determine por escrito.

- b) 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.

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, que solicita los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

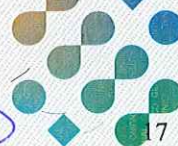
II. Para la Etapa de Rasantes:

1. En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo 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.

Características de las Edificaciones para realizarse:

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;





Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- 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 Secretaría 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.

Las edificaciones que se pretendan realizar en los lotes resultantes del fraccionamiento a desarrollar, deberán cumplir con la densidad aprobada para la zona, de conformidad con lo expuesto en el numeral V, de Zonificación y Densidad del presente dictamen, así mismo deberá cumplir con los lineamientos de altura, coeficiente de uso de suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de área verde, remetimientos laterales, remetimiento frontal, remetimiento posterior, cajones de estacionamiento, y demás que se establezcan en las disposiciones generales en materia de construcción y desarrollo urbano que estén vigentes al momento de presentarse la solicitud de licencia de construcción correspondiente.

Serán sujetos de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes.

#### **ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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





Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Oficio No. 25384-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-018/2023

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo  
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 264 fracción IV, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- b) Estudio de Movilidad de acuerdo a los artículos 198 y 264 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- c) Estudio (Estudio Hidrológico-Hidráulico), donde se vean reflejadas la o las medidas de mitigación para el desarrollo del proyecto, con fundamento en el artículo 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las propuestas de mitigación deberán estar reflejadas en plano en tamaño dobles carta o mayor y firmado por el asesor en la materia, con fundamento en la reglamentación antes citada); de acuerdo al Artículo 264 fracción, VIII, de la Ley 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 del servicio de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, de acuerdo al artículo 264 fracción IX de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- g) Acuerdo de factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica, de acuerdo al artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO.** Por lo expuesto y fundado, en los términos precisados, se **INFORMA** a los organismos públicos **FIDEICOMISO FOMENTO METROPOLITANO DE MONTERREY (FOMERREY)**, así como al **INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE NUEVO LEÓN**, y a la sociedad denominada **BANCA SERFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SERFIN**, que es procedente la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo** y la fijación de





Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

los **Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará **PRIVADA CHAPULTEPEC**; relativo a la superficie solicitada de **7,009.14 metros cuadrados**, predio identificado con el número de expediente catastral (70) **88-312-001**; ubicado al poniente del Barrio Chapultepec Norte, Sector Solidaridad, en la zona Norponiente, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey.

**SEGUNDO.-** Se **FIJAN LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO** para elaborar el Proyecto Urbanístico del futuro desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará **PRIVADA CHAPULTEPEC**, relativo a la superficie solicitada de **7,009.14 metros cuadrados**, predio identificado con el número de expediente catastral (70) **88-312-001**, en los términos a que se contrae el Considerando VI de la presente resolución.

**TERCERO. 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.**

Resultan aplicables al presente trámite lo dispuesto por los artículos 357, 358 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establecen lo siguiente:

*"... 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 aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación 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..."*

*"... 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."*





Gobierno  
de  
—  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Oficio No. 25384-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-018/2023

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo  
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

**CUARTO.** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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.

**QUINTO.** Notifíquese, previo el pago de los derechos municipales correspondientes, personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

**Arq. Vanessa Vida Steele Salinas**  
**Directora General para un Desarrollo Integrado,**  
**Compacto y Eficiente**

**Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo**  
**Director para la Integración de Distritos,**  
**Sub-centros y Nuevos Desarrollos**  
Tvnb/hrgc/addr

Siendo las 11:30 horas del día 19 del mes de OCTUBRE del año 2023, 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

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE: MONICA Y. MARTINEZ DELGADO NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]



Atención Personalizada al Cliente y al Usuario en todo momento.  
Atención personalizada al cliente y al usuario en todo momento.

El cliente puede solicitar información sobre los productos y servicios que ofrece la empresa.  
El cliente puede solicitar información sobre los productos y servicios que ofrece la empresa.  
El cliente puede solicitar información sobre los productos y servicios que ofrece la empresa.  
El cliente puede solicitar información sobre los productos y servicios que ofrece la empresa.  
El cliente puede solicitar información sobre los productos y servicios que ofrece la empresa.

LA EMPRESA SE COMPROMETE A OFERTAR SERVICIOS DE CALIDAD Y ATENCIÓN AL CLIENTE.

El cliente puede solicitar información sobre los productos y servicios que ofrece la empresa.  
El cliente puede solicitar información sobre los productos y servicios que ofrece la empresa.  
El cliente puede solicitar información sobre los productos y servicios que ofrece la empresa.  
El cliente puede solicitar información sobre los productos y servicios que ofrece la empresa.  
El cliente puede solicitar información sobre los productos y servicios que ofrece la empresa.

El cliente puede solicitar información sobre los productos y servicios que ofrece la empresa.

El cliente puede solicitar información sobre los productos y servicios que ofrece la empresa.

El cliente puede solicitar información sobre los productos y servicios que ofrece la empresa.