



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

INSTRUCTIVO

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero
Roberto Garza Sada número 130-502,
Colonia Residencial Chipinque
San Pedro Garza García, Nuevo León.
Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-028/2022 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 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO : El expediente administrativo número F-028/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-uno de noviembre de 2022-dos mil veintidós, presentada por la C/ [REDACTED], en su carácter de apoderada legal de la institución bancaria denominada Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero, Fideicomiso 3760 esta última en su carácter de Propietaria, mediante el cual solicita 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 con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará VITERRA, relativo a la superficie solicitada de 45,192.70 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-032, colindante a la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sureste de la calle Camino a las Águilas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León y

RESULTANDO

PRIMERO.- La solicitante en fecha 01-uno de noviembre de 2022-dos mil veintidós, presentó escrito a través del cual solicita se le 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 con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará VITERRA, relativo a la superficie solicitada de 45,192.70 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-032, colindante a la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sureste de la calle Camino a las Águilas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad 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-028/2022.

SEGUNDO. - La peticionaria adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

- 1. Solicitud en formato signada por la C. [REDACTED] (Apoderada Legal y Gestora) de la institución bancaria denominada Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero (Fiduciario), 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Copia simple de la escritura pública número [REDACTED] de fecha 08-ocho de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, que celebran a través de sus representantes legales las personas Morales denominadas Álvarez & Marsal México, Sociedad Civil, en su carácter como Apoderado Liquidador Judicial de la institución denominada Banco Ahorro Famsa, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, a quien en lo sucesivo se le denominara "LA PARTE VENDEDORA"; y Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario Irrevocable de Administración no Empresarial número 3760-tres mil setecientos sesenta, a quien en lo sucesivo se le denominara como "LA PARTE COMPRADORA", referente al siguiente inmueble: una porción de terreno, ubicada en la Estanzuela, que se empieza a medir del cruzamiento del antiguo camino a villa de Santiago, Nuevo León, con una superficie de 55,750.00 m2, identificado con el número de expediente catastral 51-015-032; lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] de fecha 20-veinte de enero de 2022-dos mil veintidós.

Copia simple de la escritura pública número 44,512-cuarenta y cuatro mil quinientos doce, de fecha 08-ocho de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria en Primer lugar y Grado de Preferencia, Deuda Solidaria y Fianza, y cesión de Derechos de Cobro, que celebran por una parte ERBE PROMOTORA, S.A. de C.V., como "La Acreditada", Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero, como "El Garante Hipotecario", INMOBILEM PROMOTORA, S.A.P.I. de C.V. como "El Deudor Solidario y Fiador", [REDACTED] como "El Depositario" y la institución BANCO BANCREA, S.A., Institución de banca Múltiple como "EL Banco" [REDACTED] de fecha 20-veinte de enero de 2022-dos mil veintidós a través de sus representantes legales las personas Morales denominadas Álvarez & Marsal México, Sociedad Civil, en su carácter como Apoderado Liquidador Judicial de la institución denominada Banco Ahorro Famsa, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, a quien en lo sucesivo se le denominara "LA PARTE VENDEDORA"; y Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario Irrevocable de Administración no Empresarial número 3760-tres mil setecientos sesenta, a quien en lo sucesivo se le denominara como "LA PARTE COMPRADORA", referente al siguiente inmueble: una porción de terreno que formó parte del Rancho denominado "EL URO", con una superficie de 55,750.00 m2, identificado con el número de expediente catastral 51-015-032; lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] sección gravamen, unidad monterrey, de fecha 20-veinte de enero de 2022-dos mil veintidós



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Líneamientos Generales de Diseño Urbano

Mediante copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la institución bancaria denominada **Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero, por conducto de su apoderado legal la C. [REDACTED]** compareció a manifestar bajo protesta de decir verdad a realizar la rectificación de medidas del inmueble identificado con el número de expediente catastral 70)51-015-032, el cual resulta con una superficie de 45,192.70 m², documento que fue ratificado ante la fe del Lic. Rogelio Cantú Garza, Notario Público Titular número 64, sesenta y cuatro, con jurisdicción en el Primer Distrito Notarial en el Estado, quedando asentado en el acta fuera de protocolo número 64/6844/22 y debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 6028, volumen: 127, libro: 121, sección auxiliares, unidad monterrey, de fecha 20-veinte de septiembre de 2022-dos mil veintidós.

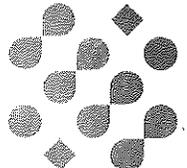
Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 262 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 143 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León

- Original del Certificado de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 28-veintiocho de febrero del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26110792/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero, Fiduciario**, bajo el número 680, volumen 312, libro 28, sección propiedad, unidad monterrey, de fecha 20-veinte de enero de 2022-dos mil veintidós y al margen la anotación de la rectificación de medidas bajo el número 6028, volumen: 127, libro: 121, sección auxiliares, unidad monterrey, de fecha 20-veinte de septiembre de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que reporta Hipoteca, por \$150,000,000.000 a favor de BANCO BANCREA S.A., bajo el número 286, volumen 200, libro 12, de fecha 22 de diciembre 2022, sección Gravamen, unidad Monterrey.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 144 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León

- Copia simple de la escritura pública número 157,391-ciento cincuenta y siete mil trescientos noventa y uno, de fecha 23-veintitrés de febrero de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe de José Antonio Manzanero Escutia, titular de la notaria número 138 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaria número 6, de la que es titular el Lic. Fausto Rico Álvarez, relativa al Contrato de Sociedad Anónima, en la cual se constituye la sociedad "BANCO INVEX" S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil número 187201, de fecha 18-dieciocho de mayo de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.

Copia simple de la escritura pública número 16,517-dieciséis mil quinientos diecisiete, de fecha 21-veintiuno de febrero del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero



Escutia, titular de la notaria número 138 del Distrito Federal, relativa al Nombramientos de Delegados Fiduciarios de BANCO INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en la cual entre otros, se designa al señor Mario Rafael Esquivel Perpuli como Delegado Fiduciario y al cual se le otorga diversos poderes generales, según se hace constar en el punto RESOLUCIONES SEGUNDA, lo anterior quedando inscrito en la Dirección General del Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 187201 de fecha 28-veintiocho de marzo de 2007-dos mil siete.

Copia simple de la escritura pública número 13,787-trece mil setecientos ochenta y siete, de fecha 8-ocho de febrero del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Lic. Martin Bernardo Rodríguez Hernández, notario público titular número 171-ciento setenta y uno, del Estado de México y del patrimonio inmobiliario federal, actuando como Asociado y en el protocolo de la Notaria número 47-cuarenta y siete de la que es titular el Lic. Eduardo Segovia Abascal, relativa a la Protocolización del Acta de la Sesión del Consejo de Administración BANCO INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, misma en la cual se designa entre otras a la señora [REDACTED] como Delegada Fiduciarias y al cual se le otorga diversos poderes generales, según se hace constar en el punto RESOLUCIONES DÉCIMA QUINTA, lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 187201 de fecha 26-veintiséis de febrero de 2019-dos mil diecinueve.

Copia simple de la escritura pública número [REDACTED], de fecha 21-veintiuno de julio de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, donde hace constar que a través de la Lic. María Beatriz Sáenz Gonzales y el Lic. Mario Rafael Esquivel Perpuli en su calidad de delegados fiduciarios de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO; FIDECOMISO número 3760, otorgan Poder General para Actos de Administración a favor de los señores [REDACTED]

Presenta escrito de autorización por parte de la institución bancaria denominada Banco Bancrea, S.A. Institución de Banca Múltiple, suscrito por el apoderado legal [REDACTED] de fecha 19-diecinueve de mayo del 2022-dos mil veintidós, en la cual comparece en su carácter de acreedor del gravamen, por un monto de \$150,000,000.00, manifestando lo siguiente: " ... **SEGUNDO:** Se sirva llevar a cabo, conforme a los términos de la legislación aplicable, las aprobaciones correspondientes sobre EL INMUEBLE para llevar a cabo los trámites referidos con anterioridad solicitados por ERBE PROMOTORA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. TERCERO: Se mantenga en todo momento la garantía hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, constituida a favor de Banco Bancrea, S.A. Institución de Banca Múltiple en razón del CONTRATO DE CRÉDITO..."

Presenta copia simple de la escritura pública número [REDACTED] de fecha 22-veintidós de julio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al Contrato de Sociedad Anónima, en la cual se constituye la sociedad Banco BANCREA, S.A., Institución de Banca

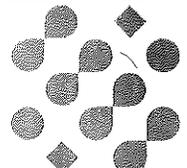


Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

Múltiple, así mismo se designa como apoderado legal al señor [REDACTED] según se hace constar en el TRANSITORIAS PRIMERA inciso G) del instrumento, lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico número 140790*1

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción 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 III, y 144, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

5. Se anexaron las copias simples de las **credenciales de elector** de los C.C. [REDACTED] expedidas por el Instituto Nacional Electoral, con número [REDACTED], respectivamente. Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 143 fracción IV y 144, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
6. **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 a desarrollar de 45,192,70 metros cuadrados, indicando las vías públicas y las redes de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y las curvas de nivel a cada 1.00 metros, siendo responsable del mismo la [REDACTED] con Cédula 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
7. **Plano de análisis del terreno por rangos de pendientes**, de la superficie a desarrollar de **45,192.70 metros cuadrados**, siendo responsable del mismo la [REDACTED] con [REDACTED] expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 144, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
8. **04-cuatro 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
9. Presenta copia del recibo de fecha 25-veinticinco de enero de 2023-dos mil veintitrés con número de recibo 336C-2515, emitido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de Monterrey, correspondiente al pago del **impuesto predial** del predio identificado con los número de



expediente catastral **51-015-032**, con lo que se acredita que el predio se encuentra al corriente de pago de impuesto predial, 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

10. De conformidad al artículo 144 fracciones VIII, IX, y X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el solicitante debe presentar las factibilidades de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, energía eléctrica y transporte público; sin embargo, de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en su artículo 264 fracción IX y X, dichas factibilidades son requisitos para la etapa del Proyecto Urbanístico, por lo que se deberán presentar al solicitar la misma.
11. 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 fracciones I y III inciso a), 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 de 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. La 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**, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, donde en su apartado de notas al cuadro No. 21 "*Densidades y lineamientos Urbanísticos*" establece:



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

"...En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco..."

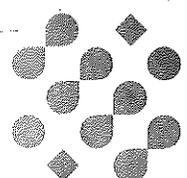
Ahora bien, de acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025** y al **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020**, el predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-032**, con una superficie de **45,192.70 metros cuadrados**, de la que se solicita la factibilidad de fraccionar, según el Plano de Zonificación Secundaria (plano 05), se ubica en una zona de color beige, que significa que está determinada y/o clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**) y presenta Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**), en su colindancia con la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago.

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 el predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-032**, se localizan en una zona que se clasifica como "**CC**" (Crecimiento Controlado), en donde en base a las pendientes 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.

Así mismo, presenta Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**) en su colindancia con la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago, en la cual de acuerdo al último párrafo del artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey señala lo siguiente: *"...En todos los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos se aplicará la densidad de la zona donde se ubique..."*

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 **45,192.70 m²**, y de acuerdo al **plano de análisis del terreno por rangos de pendientes**, realizado y siendo responsable del mismo la Arquitecta Jessica Trinidad Montes Dorantes, con cedula profesional número 4846507 expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, cuenta con pendientes de terreno natural predominantes en el rango del 0% al 15%, por lo que **NO** muestra pendientes superiores al 45%.

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 del predio no cae en el supuesto de que aquellas áreas o fracciones del terreno que presenten pendientes de terreno natural mayores a 45%, y que se consideran como áreas no urbanizables.



V. Se llevó a cabo una inspección en fecha 17- diecisiete de marzo del 2023-dós mil veintitrés, por parte de personal adscrito a esta Secretaría, a fin de verificar la situación actual del predio: *Observaciones:* Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado, se consto que no se da uso alguno y que en el mismo no existe ningún tipo de equipo, maquinaria o herramienta que denote que se iniciara en un corto plazo con algún tipo de trabajo, 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: Aún no se inicia con esta etapa, pero cabe hacer referencia que en el sentido norte-sur cruza un tendido de C.F.E. a altura del vértice 10 y al centro del lote se ubica una torre de energía eléctrica, 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: En el costado norte del predio se colinda con áreas habitacionales y baldío, al costado sur con lote comercial, sector habitacional unifamiliar y vialidad secundaria, al costado oriente con lote habitacional y baldío y al costado poniente con vialidad principal, Ocupación de los Lotes Existentes (construcciones Existentes): en este momento a la propiedad no se da uso alguno, Colindancias del Predio: En el costado norte del predio se colinda con áreas habitacionales y baldío, al costado sur con lote comercial, sector habitacional unifamiliar y vialidad secundaria, al costado oriente con lote habitacional y baldío y al costado poniente con vialidad principal (Antiguo Camino a Villa de Santiago), Sección de Vialidades colindantes al predio: El lote que nos ocupa no tiene paramento y el inmueble al frente del que nos ocupa no desplanta su barda sobre de un eje paralelo al eje de la vialidad, por lo que es variable la sección vial de la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, a la altura del inmueble en trámite, Esguimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian cuencas que definan un escurrimiento natural, escurrimientos o cauces que crucen el inmueble, Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): El predio cuenta con su vegetación nativa, sobre de este no se ha realizado la habilitación de algún parque, área verdeo jardinada, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: No existen, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Actualmente No existen, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Aun no se inicia con esta etapa.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 344000080003, de fecha 26-veintiséis de julio de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$17,065.23 (DIECISIETE MIL SESENTA Y CINCO PESOS 23/100 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 de FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata**, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO**, en los términos a que se contrae esta determinación.



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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

ACUERDA

PRIMERO: Se informa a la institución bancaria denominada Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero, Fideicomiso 3760, por conducto de su apoderada legal la [redacted] que es Factible de FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará VITERRA, consistente en una superficie total de 45,192.70 metros cuadrados del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-032; colindante a la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sureste de la calle Camino a las Águilas, Distrito Urbano Los Cristales, 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 resolutivo SEGUNDO; 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 Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero, Fideicomiso 3760); deberá cumplir con lo siguiente:

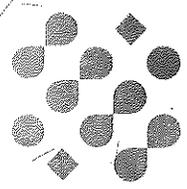
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO FACTIBLE A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en su plano de Zonificación Secundaria, conforme al cual se determinan el Uso y Destino del Suelo y fija las normas urbanísticas correspondientes al inmueble que queda comprendidos en la delimitación que se regulan por dicho instrumento de planeación, quedando comprendida en la misma el predio con expediente catastral número 51-015-032, con superficie de 45,192.70 metros cuadrados; y de acuerdo a el plano topográfico que obra en el expediente en el que se actúa, y por las razones y fundamento expresado en los Considerandos III y IV, del presente documento, es factible a desarrollar la superficie de 45,192.70 metros cuadrados; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, fracciones I, III y VI, 136 fracción II inciso a), y 286, fracción II, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

2.- ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 286, fracción II, incisos b) y c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se indican los lineamientos en la materia de vialidades públicas y derechos de vía, siguientes:

Deberá habilitar y ceder a título gratuito a favor del Municipio de Monterrey, las superficies de suelo determinada como vías públicas del fraccionamiento que se pretende desarrollar en la superficie que resultó factible de

Handwritten signature and number 7234



fraccionar y urbanizar del predio identificado con número de expediente catastral 51-015-032, además, deberá de respetar los alineamientos viales o derecho de vía de las vialidades colindantes a los predios antes citados, y deberá de cumplirse con lo establecido 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 número **DPTDU/V/234/2022**, de fecha 16 de noviembre del 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 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:
 - Pare el Antiquo Camino a Villa de Santiago, deberá respetar un ancho mínimo de 30.00 metros, 15.00 metros a partir del eje del camino y hacia ambos lados.
 - Ver croquis anexo al presente dictamen, en donde se indican los alineamientos viales a respetar.
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, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como 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.
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 la autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado 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 podrá 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 su momento se hará una reversión por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público la cual evaluará que el diseño de las mismas se apague a la normatividad aplicable y/o en su defecto indicar los ajustes necesarios al proyecto presentado.
8. Deberá 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 como lo Dispuesto a los Artículos 83, 85, 87, 90, 91, 92, 93, 95, 97, 98 y 99, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León que establecen:



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

Artículo 83. En todo nuevo fraccionamiento, nuevas construcciones o edificaciones que se pretendan desarrollar en terrenos no urbanizados o previstos para crecimiento urbano, se deberá respetar la continuidad de las vialidades existentes en su colindancia, así como los derechos de paso que se requieran por cuestiones de infraestructura, según lo establezcan la Ley, el Plan y el presente Reglamento "..."

Artículo 85. Los criterios de diseño de la vialidad, y las especificaciones de las secciones mínimas, así como las normas de trazo de andadores, calles y arterias en función a su jerarquía, incluyendo las vías exclusivas para bicicletas, se encuentran establecidas en la Ley y/o en el Plan, debiendo ser respetados en las autorizaciones que expida la autoridad competente en materia de desarrollo urbano.

Artículo 87. Para los pavimentos de las vialidades, se observarán las disposiciones de 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 vigentes

Artículo 90. En el trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, se deberán respetar y proteger los árboles en los términos del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Artículo 91. Al desarrollar cualquier fraccionamiento o conjunto habitacional, se deberán habilitar banquetas a ambos lados de las vialidades, incluyendo aquellas que tengan colindancia con áreas municipales, arroyos, parques, jardines, en los términos ordenados por la Ley.

Artículo 92. Cuando se desarrolle algún fraccionamiento o conjunto habitacional, las banquetas deberán habilitarse con un árbol de especie nativa, con las características que les sean señaladas en la resolución o dictamen correspondiente, a razón de un ejemplar por cada lote unifamiliar, dejando siempre un espacio libre para circulación de 1.20-un metro y veinte centímetros "..."

Artículo 93. En las esquinas formadas por el cruce de calles, se deberán dejar ochavos y/o curvaturas adecuadas para las maniobras de vueltas derechas. Las dimensiones mínimas para los ochavos deberán ser de 3-tres metros por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por una curva circular o compuesta, la cual deberá tener un radio de giro mínimo de 3-tres metros. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecrucen.

Artículo 95. En las vías públicas las aceras deben estar ubicadas en forma tal que presenten al peatón una continuidad y claridad de ruta, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal



tales como postes, señales de tránsito, mobiliario urbano, rampas de acceso, escalones, jardines, transformadores, anuncios denominativos, teléfonos públicos, entre otros.

“Artículo 97. Las vialidades deberán tener una pendiente transversal (bombeo) mínima del 2-dos por ciento que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias, se deberán realizar según el dictamen técnico correspondiente.

“Artículo 98. En los fraccionamientos, las vialidades que se pretendan construir se sujetarán a lo siguiente:

- I. A lo largo de las vialidades se habilitarán cunetas hacia el lado de corte para evitar el desgajamiento del terraplén y a fin de desalojar y conducir las aguas pluviales, considerándose una pendiente transversal mínima de bombeo del 2-dos por ciento, construyendo los cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias;
- II. El acceso de transporte pesado y de carga estará restringido. Se requerirá oficio de autorización de la Secretaría de Vialidad y Tránsito para circular en estas áreas cuando se trate de obras autorizadas por la Secretaría; y
- III. Las vialidades deberán contar con un sistema integral de señalización para conductores y peatones, con carácter informativo, preventivo y restrictivo de sus movimientos, que garanticen la seguridad de quienes transiten, el cual será aprobado por la Secretaría de Vialidad y Tránsito.”

“Artículo 99. Es responsabilidad del propietario, poseedor o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes o rellenos de suelo que se realicen para la construcción de vialidades, viviendas, edificaciones y la acción de lotificar, esto para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, debiendo presentar ante la Secretaría el Estudio de Estabilidad de Taludes y el Sistema de Estabilización, el cual deberá ser elaborado por un perito en la materia o empresa especializada.”

El solicitante deberá ceder a título gratuito a favor del municipio de Monterrey, 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, 208, fracción VIII, y 214, fracción I, 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 Sostenible, 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, y el artículo 10, párrafos segundo



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

y tercero, de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad Para el Estado de Nuevo León, para poder continuar con las subsecuente etapa del fraccionamiento que ahora nos ocupa, el solicitante deberá solicitar y obtener previamente la documental denominada factibilidad del servicio del transporte público, otorgada por la autoridad estatal competente en materia de transporte urbano, el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado, y deberá de presentarse a esta Autoridad Municipal al momento de solicitar la aprobación del proyecto urbanístico.

3. SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 286, fracción II, inciso d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se indican los lineamientos en la materia de las superficies de cesión de suelo al Municipio para destinos y los criterios de localización siguientes:

De acuerdo a lo solicitado para un fraccionamiento habitacional Unifamiliar de urbanización inmediata el artículo 210 fracción I, y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establecen: Quienes lleven a cabo las acciones de crecimiento urbano señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, superficies de suelo, denominadas áreas de cesión municipal, que para cada acción se indican, y que el análisis de áreas de cesión al municipio se hará sobre el **proyecto urbanístico**, y dichas áreas de cesión deben de ser conforme a los porcentajes y cumplir con las características que en adelante se indican:

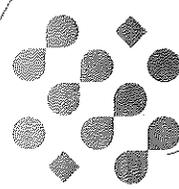
I. Fraccionamientos habitacionales unifamiliares de urbanización inmediata y progresiva: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

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.

II. Fraccionamientos comerciales y de servicios: el 7%-siete por ciento del área vendible, dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, plazas y similares



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.

..... Las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este artículo, Por lo que no se deberá cambiar su destino,

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, que a la letra establece:

Artículo 211. El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo anterior deberá cumplir las siguientes características:

I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales;

II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años;

III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento;

IV. Podrán tener cualquier forma geométrica;

V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000 - un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y

VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."

4. 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**, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, donde en su 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..."

Ahora bien, de acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025** y al **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020**, el predio identificado con el número de



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

expediente catastral **51-015-032**, con una superficie de **45,192.70 metros cuadrados**, de la que se solicita la factibilidad de fraccionar, según el Plano de Zonificación Secundaria (plano 05), se ubica en una zona de color beige, que significa que está determinada y/o clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**) y presenta Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**), en su colindancia con la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago, 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 y el uso Complementario Comercial y de Servicios solicitado es permitido, por lo que se estima FACTIBLE el uso solicitado.**

DENSIDAD MAXIMA: De acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y el plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco 2010-2020** el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, donde el predio con expediente catastral número **51-015-032**, con superficie de **45,192.70 metros cuadrados**, de acuerdo al **Plan en comento**, se localiza en una zona que se clasifica como "**CC**" (Crecimiento Controlado); en base a las pendientes del predio a desarrollar, 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 %.**

Así mismo, presenta Corredor Urbano de Alto Impacto (**CAI**) en su colindancia con la Carretera Nacional, en la cual de acuerdo al último párrafo del artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey señala lo siguiente: *"...En todos los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos se aplicará la densidad de la zona donde se ubique..."*

5. **SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES:**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 286, fracción II, incisos e) y f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se indican los lineamientos en la materia de uso de suelo predominante y las densidades permitidas, así como en lo que se refiere a las superficies y dimensiones mínimas de los lotes resultantes:

Se deberá cumplir con la zonificación determinada para la zona, respetar el uso de suelo y densidad indicado en los **Considerandos III y IV** del presente documento, es decir, los lotes propuestos para el desarrollo del fraccionamiento deberán de ser para el uso de suelo habitacional unifamiliar, y la cantidad de lotes propuestos no deben de superar la densidad de la zona en la que se ubica el predio con expediente catastral **51-015-032**, considerando la proporción correspondiente a la superficie factible a desarrollar.

En lo que respecta a las superficies y dimensiones de los lotes, se deberá cumplir con las características contenidas dentro del artículo 213 fracciones I, II, III, IV y VII, VIII, IX, X y XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 40 fracción I y 41 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

6. **CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:**



De conformidad con lo dispuesto por el artículo 286, fracción II, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se indican los lineamientos en la materia de la arborización de las áreas públicas:

Se deberá de cumplir con lo que dispone los artículos 213, fracción X y 215 fracciones I a VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que dispone 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:

I. a IX.;

X. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a: Un árbol con las siguientes características, deberá contar cuando menos con un grosor de 7.5-siete centímetros y medio, y medir no menos de un metro con treinta centímetros de altura, considerando aquellas especies que no causen daño a la infraestructura habitacional, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en la acera frontal de cada lote vendible, y lo mismo aplicará para una vivienda nueva o por cada departamento nuevo en su caso, y un árbol de las características señaladas por cada 7-siete metros lineales, 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; un árbol por cada 7-siete metros de camellón; y un árbol por cada 100-cien metros cuadrados de parques.

La obligatoriedad de plantar los arboles a que se refiere el párrafo anterior en ningún caso podrá ser conmutada por el pago de cantidad alguna en moneda o especie.

XI....."

" Artículo 215. En lo referente a la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, los lineamientos conforme a los cuales la autoridad municipal apruebe un proyecto urbanístico, deberán de incluir como mínimo:

I. Construcción de banquetta perimetral, con facilidades para personas con discapacidad, y adicionalmente en su interior 500-quinientos metros cuadrados de banquetta por cada 10,000-diez mil metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques;

II. Instalación del alumbrado perimetral y adicionalmente en su interior una luminaria por cada 500-quinientos metros cuadrados de terreno cedido;

III. Instalación de toma de agua para riego, limpieza y jardinería;



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

IV. Instalación de bancas, una por cada 250-doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques;

V. Juegos infantiles, tres juegos infantiles por cada 5,000-cinco mil metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques; y

VI. Árboles nativos de la región de al menos 5-cinco centímetros de grosor medidos a 1-un metro de altura, los cuales se colocarán 1 -uno por cada 100 -cien metros cuadrados de área de cesión."

Por lo anterior, en la etapa de solicitud de autorización del Proyecto Urbanístico, las solicitantes deberán de presentar el plano del proyecto de habilitación de las áreas de cesión municipales, para, en su caso, SU autorización, en el que se muestre gráficamente la forma en que se cumpla con las normas antes referidas y con lo indicado en el apartado de LINEAMIENTOS AMBIENTALES del presente documento.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

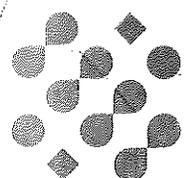
De conformidad con lo dispuesto por los artículos 254 y 255 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- 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.

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 Apartado 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, ya sean del Plan Parcial, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, o de cualquier otro Reglamento aplicable expedido o que expida el Ayuntamiento del Municipio de Monterrey.

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, así mismo podrán incurrir en responsabilidad civil y administrativa, y en su caso, tendrán la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, según lo disponen los artículos 357 y 358, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

9 LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN- INFRAESTRUCTURA

Se deberá de dar cumplimiento a lo dispuesto por del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en los artículos 110, 111, 113, 117, 118, 119, 120, 121, y 122, que disponen lo siguiente:

ARTÍCULO 110. La infraestructura general se realizará en el espacio que integra las vías públicas. Previo a cualquier instalación que se pretenda llevar a cabo en un sector urbanizado, el interesado deberá obtener la información correspondiente respecto a la ubicación y profundidad de estas instalaciones, en el entendido de que de ocasionar un daño a las mismas estará obligado a reparar el daño a su costa, informando dicha situación al organismo operador del servicio que hubiera sido dañado.

ARTÍCULO 111. 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 de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

ARTÍCULO 113. En caso de existir cualquier derecho de paso para la introducción de infraestructura sobre lotes privados, estos deben ser completamente respetados, libres de construcción y con libre acceso para las empresas encargadas de los servicios básicos.

ARTÍCULO 117. Las obras de drenaje pluvial a que están obligados los interesados, podrán resolverse, entre otras, mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría.

Se podrán habilitar en los camellones de las vías públicas, bajo las áreas verdes, de circulación y/o recreación, sistemas de captación, retención y conducción de escurrimientos pluviales, en una modalidad de camellones drenantes.

ARTÍCULO 118. La demarcación de ríos y arroyos será la que establezca la Comisión Nacional del Agua, pudiendo ser a solicitud del usuario o de la Secretaría.

ARTÍCULO 119. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad en su plantilla, todos los cauces de ríos y arroyos, cañadas, y los demás escurrimientos naturales.

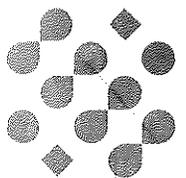
Los propietarios o responsables de la realización de obras deberán prevenir el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

ARTÍCULO 120. Para mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, se deberán establecer medidas preventivas a fin de que el pico del caudal generado por la urbanización sea amortiguado, mediante su retención temporal, por medio del establecimiento de obras de regulación o estructuras retenedoras, a través de las siguientes medidas:

- I. Lineamientos de carácter estructural.
- II. Lineamientos de carácter no estructural.
- III. Derogada

ARTÍCULO 121. Los lineamientos de carácter estructural, comprenden la realización de obras de infraestructura pluvial, en donde se deberá respetar lo siguiente:

- I. Construir obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera; garantizando la calidad de la obra por el término de 3-tres años a partir de la fecha de recepción por parte de la Autoridad Municipal correspondiente.
- II. Establecer estructuras reguladoras y disipadoras de energía en escurrimientos donde no se tenga continuidad de obras pluviales aguas abajo y que representen problemas de afectación por inundación y acarreo de sedimentos.
- III. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos.
- IV. Las que se señalen en los dictámenes hidrológicos específicos que al efecto realice la Autoridad competente, dentro de las autorizaciones de construcción y urbanización del suelo.



- V. Derogada.
- VI. Derogada.
- VII. Derogada.

ARTÍCULO 122. Los lineamientos de carácter no estructural, comprenden la implementación de programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial existente.

Serán aplicables en las áreas urbanas, en donde se pretendan realizar acciones de crecimiento, donde no exista infraestructura pluvial o la existente sea insuficiente para el manejo y conducción de los escurrimientos pluviales, debiendo observarse lo siguiente:

- I. Mitigar el caudal generado por las lluvias, debido a las actividades de construcción.
- II. El interesado en construir deberá establecer en el estudio hidrológico correspondiente, el volumen de escurrimientos a retener y las medidas mitigadoras o sistemas de detención.
- III. La Secretaría evaluará el estudio hidrológico y autorizará las obras, medidas de mitigación o sistemas de detención que se requieran.
- IV. El interesado deberá realizar las medidas de mitigación o sistemas de detención, en forma conjunta con las obras de construcción del inmueble.

Con base a lo señalado en el artículo 111 del Reglamento de Zonificación y Uso de 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.

9.1. INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL Y MUNICIPAL:

De conformidad con el artículo 208, 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;

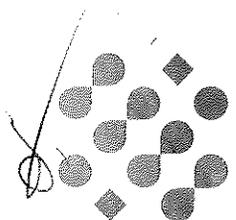


Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- 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.

9.1.1. Drenaje Pluvial

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio presenta Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto a encharcamiento o anegamiento, sin embargo, hacia el área Suroeste del predio cruza un escurrimiento denominado como zona de guarda en corrientes menores.



Que en fecha de 15-quince de febrero del 2023-dos mil veintitrés la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana mediante el Oficio No. 053/SSOTEP/2023, manifiesta lo siguiente:

"[...] que indica que los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Por lo que se revisó la ubicación del predio dentro del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera etapa, encontrándose que el predio con clave catastral 51-015-032 presentan Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto en el 35% del área total del predio, además de presentar una Zona de Guarda en Corrientes Menores que bordea al predio en su parte Oriente, no presenta Riesgo Geológico; según lo indica el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22-veintidos de agosto de 2013- dos mil trece."

Así mismo, con el fin de que el expediente técnico se presente lo más completo posible para la etapa del 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 Estudio de Riesgo Hidrológico, realizado por TEOTL, y signado por el Ing. Osvaldo Muñoz Morales con cédula Profesional 5837367.

- I. Para mejor visualización de los esquemas e imágenes contenidas en el estudio, que ese presente este a color y con imágenes claras en formato impreso o digital.*
- II. Que se anexe detalle de las estructuras, o sistemas hidráulicos en que se interceptaran los escurrimientos externos en cada uno de los casos.*
- III. Que se presente en forma de planos de los resultados obtenidos para las condiciones actuales y condiciones de proyecto, para cada una de las zonas de conflicto del proyecto.*
- IV. Que se indique el método que se utilizó para obtener la intensidad de lluvia para los gastos de diseño/revisión, ya que en el estudio presentan dos metodologías distintas, y no concluye acerca de los resultados obtenidos para la elección del método más indicado para el caso.*
- V. Que se muestre claramente los datos hidráulicos de la propuesta de cajón de concreto, ya que estos se presentan con nula legibilidad, lo que impide comprobar los resultados obtenidos.*
- VI. Que se indiquen las áreas de las cuencas a las cuales les corresponde el coeficiente de escurrimiento utilizado.*
- VII. Que se realiza el cálculo del gasto de la cuenca externa "CuEX 1" y la "CuEx- Total" por diferentes métodos hidrológicos aplicables, según las características de la cuenca, que se analicen los resultados y se concluya acerca de cuál es el más adecuado para el caso.*
- VIII. Que el proyecto de encauzamiento realizado en HECRAS muestre las condiciones actuales y las condiciones de proyecto, además que se extienda la modelación 200 metros aguas arriba para verificar las afectaciones que podrían existir en esta zona por el cambio características del cauce*



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- provocadas por la urbanización. Además, que, para este cauce, se analicen las condiciones provocadas por la falta de capacidad encontrada de la estructura descarga que se encuentra en el sur del predio.
- IX. Que una vez definido el proyecto urbanístico, se realicen los análisis de pendientes y trayectorias de escurrimientos pluviales debido, con el fin de asegurar el libre tránsito del agua hacia las descargas definidas y la capacidad hidráulica de las calles para conducir esta.
- X. En atención a lo señalado en el artículo 179 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala que "[...] Tratándose de fraccionamientos o conjuntos en zonas de riesgo, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual [...]" por lo que, es necesario que los estudios incluyan las medidas de mitigación para reducción del impacto provocado por el cambio en la impermeabilización del suelo del predio.

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DPT/H023/2023**, de fecha 29-veintinueve de marzo de 2023-dos mil veintitrés, se considera Factible el cual informa los siguientes lineamientos y obligaciones:

Con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados 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 I 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

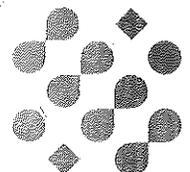
- Objetivos;
- Problemática; y
- Descripción del proyecto.

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 retomo 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;
 - c) Estructura de conducción o canalización; y
 - d) Estructura de conexión a 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 georeferenciada 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-metro 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 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:

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

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

- El Método Racional para cuencas menores de doscientos cincuenta hectáreas;
- El Método de Chow para cuencas mayores de doscientos 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 retomo de máxima lluvia de 50-cinuenta años.



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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

Cabe mencionar que con base a la Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el estado de Nuevo León Artículo 177 menciona lo siguiente:

[] Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos; El proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en los conjuntos urbanos; Y el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en las construcciones, solicitará al interesado un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto.

En la **etapa de proyecto urbanístico** se deberá acatar las observaciones efectuadas por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana en el oficio presentado No. 053/SSOTEP/2023 emitido el 15-quince de febrero del 2023-dos mil veintitres.

Se apercibe a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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.

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 acarrees, 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 conectarían 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 las solicitantes, en la **etapa de Proyecto ejecutivo urbanístico**, 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 Secretaría de Infraestructura Sostenible o la dependencia que la sustituya.

Además, deberá respetar lo señalado en 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.

Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de los ríos y arroyos, así como sus cañadas. En el entendido de que el proyecto de ingeniería urbana del drenaje pluvial deberá presentarse con la autorización previa del mismo por parte de la dependencia pública correspondiente.

Todo lo anterior en cumplimiento a los artículos 182, 183, 184, 185, 186, 208 fracción III, y 267, fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

9.1.2. 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 provisiones necesarias que permitan a las personas con discapacidad para que en forma independiente y con seguridad se facilite el acceso, circulación y uso de los espacios e instalaciones, así como para que 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.

Así mismo, se deberá de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 133 - III, del día 30 de octubre del año 2019, en relación a lo siguiente:

"...Rampas peatonales: las rampas que se construyan en intersecciones, deberán tener las siguientes características:

- a) *Asegurar en todo momento el libre tránsito peatonal.*
- b) *Estar principalmente en las esquinas de los cruces de calles o avenida. En caso de que se requiera y la*



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

autoridad competente lo avale, se instalaran cruces peatonales seguros a mediación de calles.

- c) Se construirán exclusivamente en un cruce que conecte dos o más vías peatonales.*
- d) Contar con franjas de advertencia a todo lo ancho del cruce.*
- e) El ancho de la rampa debe ser igual al de la peaton vía o banqueta.*
- f) Las rampas y el cruce peatonal deberán estar alineadas entre sí, asegurando el trazo recto.*
- g) No deberán estar sobre los radios de giro*
- h) En la rampa de abanico, la pendiente inicia con dos rampas con pendiente máxima de 6 por ciento desde antes de llegar a la esquina, y se convierte en una superficie cónica al intersectarse con la otra pendiente perpendicular al arroyo vehicular.*
- i) Se debe considerar un drenaje pluvial adecuado para evitar encharcamientos en el área de espera de la rampa.*
- j) Los bolardos protegen al peatón y se colocan sobre esta rampa, deben colocarse en el punto tangente al centro de la curva del radio de giro. Dejando un paso libre de mínimo 1.20 metros*
- k) La guía táctil para personas con discapacidad visual se debe colocar de forma perpendicular el trayecto del cruce peatonal y no en la línea tangente del radio de giro*
- l) En la rampa recta, la franja peatonal se proyecta en pendiente. La rampa está contenida por guarniciones con cantos verticales. Es una alternativa cuando no se pueden colocar rampas de abanico.*

9.1.3. Pavimentos, cordones y banquetas:

De conformidad con el artículo 208, fracciones VII y 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 y sus Normas Técnicas vigentes, y deberá de presentar escrito mediante el cual se manifieste el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable que validarán técnicamente el cumplimiento de las normas de la segunda Ley antes referida, según lo dispone su artículo 7, último párrafo.

9.1.4. 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-2012 y NOM-001-SEDE-2014, 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.



9.1.5. 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.

Así mismo deberá dar cumplimiento a las Normas Técnicas Estatales de Dispositivos de Control de Tránsito publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 111 - III, del día 11 de diciembre del año 2020, en relación a lo siguiente:

"... 04. Señalamiento Vertical Restrictivo (SR) NTE-DCT-04-SR-2019..."

"...F.01 Tableros de las Señales. Los tableros de las señales restrictivas deben ser cuadrados con las esquinas redondeadas y colocarse con su lado inferior en posición horizontal, exceptuando las siguientes señales:

SR-6 ALTO: Será de forma octagonal con dos de sus lados en posición horizontal y con las esquinas sin redondear.

SR-7 CEDA EL PASO: Será de forma de triángulo equilátero con la base colocada en la parte superior.

SR-NL-7B CEDA EL PASO AL PEATÓN: Será de forma de triángulo equilátero con la base colocada en la parte superior.

SR-37 SENTIDO DE CIRCULACIÓN: Será de forma rectangular en su mayor dimensión horizontal.

SR-NL37A DOBLE SENTIDO DE CIRCULACIÓN: Será de forma regular con su mayor dimensión horizontal.

"... I.01 Generalidades. Los colores que se utilicen en los tableros de las señales restrictivas y las adicionales, a excepción del color negro, deben estar dentro del área correspondiente definida por las coordenadas cromáticas y tener los coeficientes de reflexión señalados en la Norma NTE-DCT-12-Mat y Est-2019, Materiales y Estructuras de Soporte.

"... I.02 Color de Tableros. El color del fondo de las señales restrictivas, debe ser blanco reflectante. El de los anillos y las franjas diametrales será color rojo reflectante. El contenido, ya sean para pictogramas, caracteres, deben ser de color negro. Lo anterior con las siguientes excepciones:

SR-6 ALTO, que tendrá el fondo de color rojo con letras y filete en color blanco, ambos reflectantes.

SR-7 CEDA EL PASO, que tendrá el fondo de color blanco reflectante y el contenido en color negro pero el filete de color rojo reflectante.

SR-NL-7B CEDA EL PASO AL PEATÓN que tendrá el fondo de color blanco reflectante y el contenido de color negro, pero el filete de color rojo reflectante.

SR-NL-37 SENTIDO DE CIRCULACIÓN, que tendrá de fondo de color negro y la flecha de color blanco reflectante.

SR-NL-37A DOBLE SENTIDO DE CIRCULACIÓN para señalamiento bajo, que tendrá el fondo de color



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

negro y la doble flecha de color blanco reflectante.

"... J.01 Ubicación longitudinal

... Las señales restrictivas que sean colocarán en el lugar donde exista la prohibición o restricción, eliminando cualquier obstáculo que pudiera obstruir la visibilidad...

J. 02 Ubicación lateral

*Las señales restrictivas que sean colocadas en vialidades urbanas mantendrán una distancia entre la proyección vertical de la orilla del tablero y la orilla de la banqueta sea de cuando menos 0.30 m y nunca mayor a 1.50 m considerándose de manera particular para su colocación, la libre circulación de los peatones
"..."*

J.03 Altura

La parte inferior del tablero de las señales restrictivas para vehículos automotores deberá estar a una altura de 2.50 sobre el hombro del camino o sobre el nivel de la banqueta.

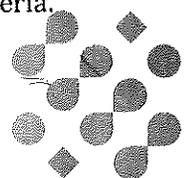
La parte inferior del tablero de las señales restrictivas para vías ciclistas deberá estar a una altura de 3.00 m sobre el hombro del camino o sobre el nivel de la banqueta.

En consideración a lo antes mencionado queda a disposición del Visto Bueno otorgado por la Dirección General para una Movilidad y Espacio Público de ésta Secretaría o la que la sustituya.

9.1.6. 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 respeta 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, por lo que se deberá dar cumplimiento a las normas de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y a los artículos 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y a las del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey, en lo que se refiere a esta materia.



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.

9.1.7. Control de Erosión y Riesgos Geológicos:

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

De conformidad al oficio Nº **DPT/G016/2022**, de fecha 13-trece de marzo del 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, emitiendo opinión y otorgando los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

- *En virtud de la ubicación del predio, esta Área solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. 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 debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, viviendas y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa de Plano de Rasantes.***
- b) ***Para la etapa de Proyecto Ejecutivo Urbanístico deberá presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimento Flexible.***
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificaciones parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.

Se percibe a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



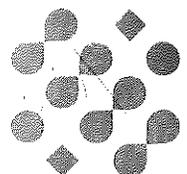
Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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.

9.1.8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el Nº **3978/22-DGDV-SEDUSO**, de fecha 07 de diciembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por 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 el Plano de Bases 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 el artículo 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 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 gotéo 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, 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. O bien donde el Municipio lo determine por escrito.
- 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.

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 264 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que solicita los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

II. Para la Etapa de Rasantes:

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



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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.

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, por lo que se deberá de dar cumplimiento a las normas de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, 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, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y a las del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey, en lo que se refiere a esta materia.

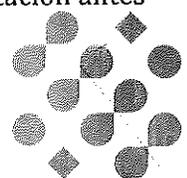
Será motivo de sanción el incumplimiento de las condiciones, prohibiciones y lineamientos ambientales de la presente resolución, de conformidad con las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos vigentes aplicables.

9.1.9. 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.

10 ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- 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 Para el Estado de Nuevo León.
- 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.
- 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) Estudio Geológico vigencia de 1 año, que incluya carta responsiva dirigida a la Secretaría, firmada en original y antefirmada cada hoja y copia de cédula profesional, de acuerdo al artículo 264 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- a) 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, y el artículo 145, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Factibilidad otorgada por autoridad en materia de Transporte Urbano, de acuerdo al artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. y el artículo 10, párrafos segundo y tercero, de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad Para el Estado de Nuevo León, para poder continuar con las subsecuente etapa del fraccionamiento que ahora nos ocupa, el solicitante deberá solicitar y obtener previamente la documental denominada factibilidad del servicio del transporte público, otorgada por la autoridad estatal competente en materia de transporte urbano, el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado, y deberá de presentarse a esta Autoridad Municipal al momento de solicitar la aprobación del proyecto urbanístico.

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

- a) El resolutivo mediante el cual se autorizó el Cambio de uso de suelo forestal, emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT, de acuerdo al artículo 146, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- a) Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos, agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y gas, autorizados por las dependencias públicas y/o las empresas prestadoras del servicio correspondientes de acuerdo al artículo 267 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

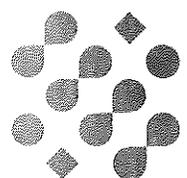


Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- b) Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos (Profesional responsable certificado vigente ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado, elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos, cuya elaboración se con una antigüedad no mayor a 1 - un año, que incluya carta responsiva dirigida a ésta Secretaría, firmada en original y antefirmada (rúbrica) en cada hoja y copia de cedula profesional, de acuerdo al artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- c) Estudio Geotécnico laboratorio certificado vigente ante Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana vigencia de 1 año, que incluya carta responsiva dirigida a la Secretaría firmada en original y antefirmada cada hoja y copia de cédula profesional; relativo a la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y lo referente a las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- d) Validación del diseño de pavimentos acompañada de la certificación del profesional responsable de acuerdo al Artículo 91, fracción XII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; relativo a la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y lo referente a las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- e) Bomberos: Oficio y Plano con el visto bueno otorgado por el patronato de bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido con el artículo 147 XI, inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

CUARTO: La presente no exige al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

QUINTO:: De acuerdo al Artículo 291 fracciones I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan; II: El proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y; III: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a)-Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento; b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones."



SEXTO: 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.

SÉPTIMO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

OCTAVO: De acuerdo 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.

NOVENO: 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.

DÉCIMO: 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



Nº de Oficio: 24451/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-028/2022
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DÉCIMO PRIMERO: 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. -

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

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

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

VNB/mymd/lemf

Siendo las 10:04 horas del día 04 del mes de septiembre 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:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Monica y Martinez Dgado

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [signature]

FIRMA: [redacted]

