



No. de Oficio 03640/2024-SEDUSO  
Expediente Administrativo: No. F-007/2024  
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

### INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO INVEX, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX, GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 3760. DOMICILIO: ROBERTO GARZA SADA No. 130 INTERIOR 502, RESIDENCIAL CHIPINQUE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.**  
Presente.-

**La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado un acuerdo que a la letra dice; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----  
--- **VISTO.-** Para resolver el expediente administrativo N° F-007/2024, formado con motivo del escrito presentado en fecha 06-seis de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, por la persona moral denominada **BANCO INVEX, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX, GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 3760;** por conducto de su representante legal, JESSICA TRINIDAD MONTES DORANTES; mediante el cual solicitan la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VITERRA;** con una superficie solicitada de **45,192.70 metros cuadrados,** del predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-032;** colindante a la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sureste de la calle Camino a las Águilas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y vistos los documentos, disposiciones urbanísticas y demás constancias que obran dentro del expediente, y;

### RESULTANDO

I.- Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N. L., otorgó las siguientes autorizaciones:

a) En fecha 25-veinticinco de agosto de 2023-dos mil veintitrés, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo F-028/2022, bajo el oficio N° 24451/SEDUSO/2023, informó a la persona moral denominada "**BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX, GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 3760.**" sobre la Factibilidad de Urbanización Suelo y se fijaron Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado "**VITERRA**" relativo a un predio con superficie de **45,192.70 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **50-015-032.**

### II.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

a).- El promovente se presenta ante las ventanillas de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey la **SOLICITUD** del trámite y escrito abierto para la autorización del **PROYECTO URBANISTICO Y PLANO DE RASANTES** del fraccionamiento denominado **VITERRA,** acompañado con la documentación correspondiente el día 06 de febrero de 2024, cuyo número de Expediente Administrativo de su ingreso fue el **F-007/2024.**

b).- El solicitante acredita la propiedad mediante la relación de los siguientes documentales:

1. Mediante la Escritura Pública N° 44,508 – cuarenta y cuatro mil quinientos ocho, de fecha 08-ocho de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular N° 26 veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo





León, bajo el

1  
relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, que celebran a través de sus representantes legales las personas Morales denominadas **Alvarez & 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 Numero 3760 tres mil setecientos sesenta**, a quien en lo sucesivo se le denominara como "**LA PARTE COMPRADORA**".

2. Acta fuera de **protocolo N° 064/6844/22 de fecha 12-doce de julio del año 2022 dos mil veintidós** pasado ante la fe del Lic. Rogelio Cantú Garza, Notario Público Titular N° 64, sesenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual notifican el escrito el escrito por el cual informa y solicitan al Registro Público de la Propiedad y del Comercio la rectificación de medidas del predio con expediente catastral 51-015-032, que resultó una superficie de 45.192.70 metros cuadrados. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

1  
relativa a la rectificación de medidas.

c).- La existencia y subsistencia de la Institución **Banca Invex, Sociedad Anónima, institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero**, y la personalidad de los comparecientes se acredita mediante las copias simples de los siguientes documentales:

1. Copia simple de la escritura pública 157,391-ciento cincuenta y siete mil trescientos noventa y uno de fecha 23-veintitres de febrero de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe de José Antonio Manzanero Escutia, titular de la notaría número 138 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número 6, de la que es titular el Lic. Fausto Rico Álvarez, relativa al contrato de Sociedad Anónima el 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

2. Copia simple del instrumento número 13,787-trece mil setecientos ochenta y siete, de fecha 08-ocho de febrero del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Lic. Martín Bernardo Rodríguez Hernández, notario público titular de la notaría pública número 171 ciento setenta y uno, actuando como Asociado y en el protocolo de la Notaría 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 C. María Beatriz Sáenz González, como Delegada Fiduciaria 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

3. Copia simple de la escritura pública número 16,517-dieciseis mil quinientos diecisiete, de fecha 21 de febrero de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, titular de la notaría Pública número 138 del Distrito Federal, relativa al Nombramiento del Delegado Fiduciario de la Institución Banco Invex, S.A de C.V. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en el cual entre otros se le 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





No. de Oficio 03640/2024-SEDUSO  
Expediente Administrativo: No. F-007/2024  
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

4. Copia simple de la escritura pública número 46,039-cuarenta y seis mil treinta y nueve, 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-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, hace constar que a través de la **Lic. María Beatriz Sáenz Gonzales** en su calidad de delegado fiduciario de **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO; FIDECOMISO NO. 3760**, se le otorga el poder especial para actos de administración a la **C. Jessica Trinidad Montes Dorantes**, ratificado mediante el Acta Fuera de Protocolo No. **046/60,076/22** de fecha 26-veintiseis del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, titular de la Notaría Pública Número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y con residencia en esta Ciudad.

d).- Copia simple de la identificación para votar del Instituto Nacional Electoral (INE) del [redacted] con clave de elector [redacted] y número de credencial [redacted] en su carácter de apoderado legal.

e).- Se presenta el **comprobante del impuesto predial** de fecha 24-veinticuatro de enero de 2024-dos mil veinticuatro, de la propiedad con expediente catastral **51-015-032**, acreditando estar al corriente al año 2023.

f).- Presentan **7 juegos de planos del Proyecto Urbanístico** firmados por el apoderado legal, el C. [redacted] y el responsable de obra [redacted] con cédula profesional [redacted] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.

g).- Presentan **7 juegos de planos del Plano de Rasantes** firmados por el apoderado legal, el C. [redacted] y el responsable de obra [redacted] con cédula profesional [redacted] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.

h).- Presentan **3 juegos de planos del Proyecto Urbanístico con pendientes** firmados por el apoderado legal, el [redacted] y el responsable de obra [redacted] con cédula profesional [redacted] expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el anexo de la copia de la cédula profesional.

i).- Presenta Oficio N° **SADM-ING-0600-23**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. en fecha 20 de abril de 2023, en cuanto a la **actualización de Factibilidad** para los servicios de **agua potable y drenaje sanitario**, para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 76 unidades y 1 local, con una superficie de **45,192.71 m<sup>2</sup>**, ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

j).- Presenta Oficio N° **SADM-DG/SP-0141-22**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en fecha 13-trece de abril de 2022, en el que informa los **lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario**, para un predio tipo mixto, con número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 72 lotes, con una superficie de **45,192.71 m<sup>2</sup>**, ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago s/n, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima: Únicamente 45,192.71; y cota máxima de suministro 620.00 m.s.n.m., **factibilidad otorgada**.

k).- Presenta Oficio N° **SADM-ING-SP-062-2024**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de fecha 19 de enero de 2024-dos mil veinticuatro, en cuanto a la Factibilidad de **Drenaje Pluvial**, de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo, con una cantidad preestablecida de 76 unidades y un local, con una superficie de



**45,192.701 m<sup>2</sup>**, ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, se **autoriza la factibilidad pluvial** de acuerdo al estudio hidrológico e hidráulico "ANALISIS HIDRAULICO PARA CUMPLIR CON IMPACTO PLUVIAL CERO PARA PROYECTO DENOMINADO "LA ESTANZUELA MADISON 5H", signado por el Ing. Edén Ramos García perito Responsable de Consultoría y Proyectos de Ingeniería Hidráulica, de Cédula Profesional 12184854.

**l).**- Presenta Oficio N° **DIE-F-73/2023**, de fecha 14 de marzo 2023; en relación a la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, dentro del cual se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado **VITERRA**, ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León ; con una superficie de 45,192.70 m<sup>2</sup> el cual se destinara para uso habitacional, en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

**m).** - Presenta copia simple de oficio número CT-171/2022 de fecha 23 de agosto de 2022, relativa a respuesta de **factibilidad positiva para la infraestructura vial** para el servicio de transporte urbano en el desarrollo en cuestión en el que se encuentran proyectados 68 lotes habitacionales y 1 lote comerciales, correspondiente al expediente catastral número 45,192.70, emitido por la Dirección Técnica del Comité Técnico del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León.

**n).**- Copia simple de Oficio N° **1213/SMA-DIRA/23**, de fecha 12 de mayo de 2023-dos mil veintitres, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nuevo León, relativo a la **Autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental**, vigente al momento del ingreso, para el desarrollo habitacional, en el predio de 45,192.70 metros cuadrados.

**o).** - Oficio N° **139.04.1.-499 (23)**, de fecha 27 de junio de 2023, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en la cual resuelve autorizar por excepción el **cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 4.5192 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado VITERRA**.

**p).** - Presenta **Estudio de Movilidad**: Elaborado por la empresa PM & Asociados Ingeniería Vial, signado por Ing. Gabriel Ponce Elizondo, con Cédula Profesional N° 6720939, con carta responsiva de fecha abril de 2024-dos mil veinticuatro.

**q).** - Presenta **Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General** de fecha 13 de mayo del 2022-dos mil venidos: Elaborado por la [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED]

**r).** - Presenta **Estudio Hidrológico-Hidráulico**, elaborado por la empresa TEOTL geología y geofísica ambiental, signado por el [REDACTED] perito responsable, con cédula profesional [REDACTED] y carta responsiva con fecha 27 de octubre de 2023.

**s).** - Presenta **Evaluación de análisis de riesgos Geológico** elaborado por la empresa TEOTL geología y geofísica, signado por el [REDACTED] con cédula Profesional [REDACTED] y carta responsiva con fecha de fecha de marzo del 2022.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 264 y 266 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 145 y 146 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; *Una vez descritas e integradas las constancias anteriormente precisadas; y,*

#### CONSIDERANDO:





No. de Oficio 03640/2024-SEDUSO  
Expediente Administrativo: No. F-007/2024  
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

**PRIMERO. COMPETENCIA:** Que la 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, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4, 169 fracción VIII, inciso a), 170 fracciones I al XIII, 202 fracción I, 206 fracción I y III, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 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, 216, 256 primer párrafo, 257 fracción IV y V, 258 fracción III y IV, 264 fracciones I a XI, 265, 266 fracciones I a III, 270, 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, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I y III, 142, 145 fracciones I al XIII, 146 fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y por los 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 L, y 102 fracciones II y XVI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO. VERIFICACIÓN DEL SITIO:** De acuerdo con reporte de fecha 27 de febrero de 2024, realizado por personal adscrito a esta Secretaría, con el fin de verificar lo existente físicamente se reportó lo siguiente:

**Observaciones:** se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio y ver si ya se encuentra con alguna etapa constructiva, Preliminares: ya se inició con aproximadamente 40% del desmonte del predio, Terracerías en Vialidades: Aun no se inicia con esta etapa, Drenaje Sanitario: aún no se inicia con esta etapa, Drenaje Pluvial: aún no se inicia con esta etapa, Agua Potable: aún no se inicia con esta etapa, Red de Gas Natural: aún no se inicia con esta etapa, Red Eléctrica: se encontró un poste de C.F.E, así como una línea que corre en el sentido en que se refiere en el plano presentado, Alumbrado Público: aún no se inicia con esta etapa, Rehabilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se inicia con esta etapa, Nomenclatura y Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no se inicia con esta etapa, Red de telefonía y televisión por cable: aún no se inicia con esta etapa, Uso de suelo del área colindante: el predio colinda al sur-este y al nor-este con fraccionamiento habitacional unifamiliar, al sur-oeste colinda con una escuela y al nor-oeste con casa habitación y baldío. Ocupación de los lotes existentes (construcciones existentes): en este momento a la propiedad no se le da uso alguno, Colindancias del predio: el predio colinda al sur-este y al nor-este con fraccionamiento habitacional unifamiliar, al sur-oeste (antiguo camino a villa de Santiago) varía su medida, al colegio que se encuentra frente al predio cuenta con un andén de aproximadamente 8m, existe una barda que divide la calle (antiguo camino a villa de Santiago) y el andén del colegio, el camellón donde se encuentra esta barda es de aproximadamente 2.30 metros, Escurrimientos naturales y/o arroyos: Vegetación (en caso de el predio se encuentra en breña): aun cuenta con parte de su vegetación nativa, ya se realizó el desmonte en aproximadamente el 40% del predio. Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: aún no se inicia con esta etapa. Infraestructura troncal y de Servicios Básicos: aún no se inicia con esta etapa. Se anexa registro fotográfico realizado por personal adscrito a la Secretaría de fecha 27 de febrero de 2024-dos mil veinticuatro.

**TERCERO. ANALISIS DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y PLANO DE RASANTES:**

a). Que, el promovente BANCO INVEX, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX, GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 3760 por conducto de su apoderada legal, solicitó la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

b). Que, se analizaron los planos del Proyecto Urbanístico y Planos de Rasantes entregados para este trámite respecto a lo establecido en el instructivo de la Factibilidad para Fraccionar, y fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano (F-028/2022), y cumplen con lo dictado.



c). El proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

o **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número 51-015-032 con superficie solicitada de **45,192.70 metros cuadrados**, el cual una porción se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se señala como permitido; para la porción colindante a la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**), donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan.

o **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad se señala para esta zona, que se clasifica como **CC** (crecimiento controlado), que en base a las pendientes del predio a desarrollar, 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 %, en tanto para el Corredor de Mediano Impacto (**CMI**) en su colindancia con la Av. 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 que para la zona Huajuco se considera lo siguiente: *"...En todos los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos se aplicará la densidad de la zona donde se ubique..."*

#### **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:**

El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I, 213 fracción IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso se requiere ceder un área municipal correspondiente a cuantificar el **17% del área vendible habitacional**, que corresponde a la superficie de 21,239.426 metros cuadrados resultando un área municipal requerida de **3,610.711 metros cuadrados**, por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda que corresponde a 66 viviendas, en lo que resulta un área municipal requerida de 1,452.00 metros cuadrados, agregando además el **7% del área vendible comercial y de servicios**, que corresponde a una superficie de 6,064.320, resultando área de 424.502 metros cuadrados, dando una suma en un total requerida de 4,035.204 metros cuadrados, por lo que en el presente caso cumple con una superficie de **4,158.040 metros cuadrados**, la cual se encuentra ubicada en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

d). - Los lotes propuestos en la presente **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** cumplen con lo señalado en el artículo 213, fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En orden de lo anteriormente señalado, expuesto y fundado, resulta **PROCEDENTE** emitir el siguiente:





No. de Oficio 03640/2024-SEDUSO  
Expediente Administrativo: **No. F-007/2024**  
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

**ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Por lo expuesto, fundado y motivado, **se otorga** a la persona moral denominada **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 3760**, por conducto de su apoderada legal, el C. Jessica Trinidad Montes Dorantes, la **APROBACIÓN** del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VITERRA**; con una superficie total y solicitada de **45,192.70 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-032**, Colindante a la Av. Antiguo Camino a Villa Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

CUADRO DE AREAS	
ÁREA TOTAL	45,192.70 M2
ÁREA AFECTACIÓN LINEA ELECTRICA (CFE)	1,997.828 M2
ÁREA NETA A FRACCIONAR	43,194.873 M2
AREA VIAL	10,656.572 M2
ÁREA DERECHO DE PASO PLUVIAL	1,076.465 M2
ÁREA URBANIZABLE	31,461.836 M2
ÁREA MUNICIPAL	4,158.040 M2
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	21,239.476 M2
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	6,064.320 M2
ÁREA VENDIBLE TOTAL	27,303.796 M2
NÚMERO DE LOTES HABITACIONALES	66 LOTES
NÚMERO DE LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS	1 Lote
NÚMERO TOTAL DE LOTES	67 Lotes

**SEGUNDO:** Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones precisadas en el apartado de antecedentes de esta determinación, en lo que no se opongan a lo aquí resuelto.

**TERCERO:** En el acuerdo se deberá informar al desarrollador, en este caso **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO 3760**, deberá cumplir con lo siguiente:

**VIALIDAD:**

a) De conformidad al oficio N° **DPTDU/V/154/2024**, con fecha del 24-veinticuatro de junio de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

**PROYECTO URBANÍSTICO**

**1. Queda obligado el desarrollador a coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.**

Al respecto le informo que el Estudio de Movilidad presentado, elaborado por PM Ingeniería Vial, con fecha abril del 2024, será enviado a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para la evaluación de las propuestas viales contenidas en el mismo y su posterior dictamen. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, el desarrollador deberá presentar el plano de propuesta vial autorizado por esa Dirección.





2. Queda obligado el desarrollador a 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.
3. Queda obligado el desarrollador a garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
4. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.

### **PLANO DE RASANTES**

1. Una vez revisado el proyecto, se observa que cumple con lo indicado en la etapa de factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente: De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, "la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-seSENTA metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento".

### **HIDROLOGÍA-HIDRÁULICA:**

I. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "...Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría;" por lo que esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, la clasificación de la zona que se encuentra el predio y en su caso del Dictamen de las Medidas de Mitigación aplicables del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, referente al predio con superficie de **45,192.70 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-015-032**; colindante a la Av. Antiguo camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

II. Que mediante oficio N° **153/SSOTEP/2024** de fecha 22 de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Gobierno del Estado de Nuevo León, da respuesta al oficio citado en el párrafo que antecede informando lo que sigue: "...

"...una vez analizada y evaluada toda la documentación allegada respecto al expediente administrativo número **10/SSOTEP-CTGH/2024**, la Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana con el apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el periódico oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22-veintidos de marzo de 2013-dos mil trece, tomaron los siguientes:

- i. Se recomienda que se calculen las repercusiones sobre el flujo de los cambios de dirección de las obras hidráulicas propuestas, y en el caso de resultar necesario, se realicen las modificaciones que resultar necesario, se realicen las modificaciones que resulten conducentes para mitigar los riesgos detectados
- j. Que se incluya el detalle de la captación y descarga de demasía de obra de regulación propuesta





No. de Oficio 03640/2024-SEDUSO  
Expediente Administrativo: No. F-007/2024  
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

- k. Se sugiere que la obra de retención propuesta asemeje a los procesos hidrológicos naturales, recomendando para este caso, que el volumen requerido para regular ser almacenado por un parque hundido.
- l. Ante las características del cauce que atraviesa el predio, se recomienda a la autoridad municipal, se verifique que éste no sea propiedad federal.

Por último, se recomienda a la Autoridad Municipal que considere como una guía los acuerdos realizados por el Consejo Técnico, para que, se realicen los análisis de Riesgo con metodologías adecuadas y las propuestas de Medidas de mitigación de manera justificada y adecuada para el caso en particular; por lo que no será necesario que la actualización de los estudios solicitados se presente para un nuevo análisis ante los miembros de este Consejo Técnico. Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la Secretaría de la información que se actualice, si la autoridad municipal así lo considera necesario.

III. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 177 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, mediante oficio N° DPCSSPC/634/2024, de fecha 07 de agosto de 2024, informa lo siguiente:

"...en el sentido de que se emita una opinión por parte de esta autoridad de Protección Civil con el proyecto que se tiene por lo que se considera que deberá estar a lo plasmado y en considerado en lo que desprende de dichas manifestaciones vertidas por los especialistas de esas materias, (en donde precisan las medidas de mitigación en zonas de Alto Riesgo), por lo que bien podrían continuarse con el aludido proyecto, en estricto apego, a los estudios citados,... ahora bien de las constancias existentes se desprende, que a razón de que el fraccionamiento a construir se compone de 45,192.701 metros cuadrados de lo que rebasa nuestro ámbito de competencia para que esta autoridad municipal pueda emitir un pronunciamiento al respecto, lo anterior (de conformidad a lo señalado en la fracción r) del artículo 26 de la ley estatal de protección civil, conjuntamente con lo estipulado en el numeral 51 inciso h)... resulta de suma importancia sea remitido a la Dirección de Protección Civil Estatal.."

IV. Ahora bien, respecto al punto anterior se adiciona el oficio número DPCE-SAP-AR-640-2024 de fecha 28 de agosto de 2024-dos mil veinticuatro emitida por Protección Civil de Nuevo León, informan respecto a las **Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad**, para el fraccionamiento denominado VITERRA por lo que se deberá cumplir con las condiciones y obligaciones establecidas en los términos de la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León vigente, y con fundamento en los artículos 33, 34, 35 y demás relativos del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil en vigor:

**MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERÁN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**

1. Deberá colocar señalización de tipo preventiva, informativa y de seguridad de conformidad con la NOM-003-SEGOB-2011.
2. Deberá de contar con equipo contra incendio ubicado de forma estratégica de conformidad con la NOM-002-STPS-2010.
3. Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras o tapiales, y señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.
4. Los equipos eléctricos en instalaciones provisionales, utilizados durante la obra, deberán cumplir con el Reglamento y las Normas Técnicas para instalaciones eléctricas
5. Se deberá implementar las medidas técnicas necesarias para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán cumplir con lo aquí establecido y con los reglamentos generales de seguridad e higiene en el trabajo y de medidas preventivas de accidentes de trabajo.



6. Durante las diferentes etapas de edificación de la obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado.
7. Los aparatos y equipos que se utilicen en la edificación, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.
8. En el área de trabajo donde realicen trabajos de altura, los trabajadores deberán contar con arnés de seguridad, línea de vida, andamios, barandales o redes de seguridad, además de contar con la capacitación y documentación que la acredite.
9. En las zonas de maniobras con alto riego y equipo peligroso, deberá restringirse el acceso. Sólo personal autorizado podrá hacer uso del área.
10. Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante señalamiento adecuado y barreras físicas o tapiales.
11. **Deberá establecer especial énfasis en la Dirección y Supervisión de la Obra, para garantizar la seguridad de las personas durante la ejecución del proyecto, así como los bienes y el entorno en TODAS sus colindancias.**
12. **Así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven del desarrollo y ejecución del proyecto a realizar.**
13. Deberá adicionalmente a las medidas establecidas en textos anteriores, implementar todas y cada una de las medidas adicionales establecidas por el Asesor actuante en su análisis de riesgos correspondiente; así como todas aquellas obras o acciones contempladas en los estudios técnicos científicos elaborados y establecidos para el proyecto, así como implementar cada una de las medidas preventivas y de seguridad establecidas en las **NORMAS, LEYES, REGLAMENTOS** y demás disposiciones legales vigentes acorde al caso concreto.

Las anteriores Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad a implementar durante la Etapa de Construcción, quedaran sujetas a la más estricta obligación de cumplimiento por parte de los particulares, propietarios, gerentes o representantes legales de los inmuebles o establecimientos bajo su costo y responsabilidad.

Adicionalmente y como Acción Preventiva para el acuerdo desarrollo del Proyecto, se le notifica que será obligación de la parte interesada contar con lo siguiente:

#### **COMPLEMENTOS OBLIGATORIOS QUE INTEGRAN LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD**

1. Deberá contar con Estudio Geológico del inmueble, acompañado copia de la cédula profesional; así como la debida responsiva del estudio realizado.
2. Deberá contar con Estudio Hidrológico del inmueble acompañado copia de la cédula profesional; así como la debida responsiva del estudio realizado.
3. Deberá contar con Estudio de Mecánica de suelos del inmueble acompañado de la cedula profesional, así como la debida responsiva del estudio realizado.
4. Deberá contar con Estudio Estructural del inmueble acompañado de la cédula profesional; así como la debida responsiva del estudio realizado.
5. **Los estudios mencionados en los puntos que anteceden y los mismos que deriven de éstos y del proyecto para su desarrollo arquitectónico, así como de ingeniería de obra civil o construcción como tal; deberán ser analizados y autorizados por la Secretaria de Desarrollo Urbano del Municipio respectivo, bajo su más estricta responsabilidad; así como también, deberá contar con las anuencias que se requieran en otras instancias gubernamentales para su aprobación en cuanto a la instalación de dicho proyecto.**
6. Deberá contar con Carta Responsiva del Director Técnico de la Obra, acompañando copia de la Cédula Profesional.
7. Deberá contar con Planos Generales de Seguridad del inmueble.
8. Deberá contar con el Programa de Planeación y Supervisión de la obra y medidas preventivas para garantizar la seguridad de colindancias y vía pública y daños a terceros.





No. de Oficio 03640/2024-SEDUSO  
Expediente Administrativo: No. F-007/2024  
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

9. Deberá contar con el Programa de Obra de Trabajo de la Construcción, mismo que deberá ser validado por la Secretaría de Desarrollo Urbano correspondiente.

10. Antes del Inicio de Operaciones del proyecto ejecutado, deberá implementar las medidas de prevención de riesgos y de seguridad requeridas en materia de Protección Civil tales como: Rutas de Evacuación, Señalización Preventiva, Prohibitiva y de Seguridad, Extintores, Salidas Normales y/o Salidas de Emergencia, Sistema Contra Incendio y Escaleras de emergencia en su caso, Luces de Emergencia, contar con Unidad de Respuesta Inmediata y Plan de Contingencias, debidamente registrados ante la autoridad competente de Protección Civil, Botiquín de Primeros Auxilios, Directorio de Servicios de Emergencia, Instalaciones Eléctricas en Buen Estado, conforme a Legislación Federal o Estatal vigentes, en la inteligencia que en lo correspondiente a lo establecido por la NOM-002-STPS-2010, su verificación de cumplimiento corresponde a la Secretaría del Trabajo competente.

11. Así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado..."

III. De conformidad con el oficio N° DPT/H043/2024, de fecha 24-veinticuatro de junio de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, se otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico hidrológico, con base en el plano presentado del proyecto Urbanístico, así como a los Estudios de Hidrológicos-Hidráulicos y anexos presentados y se informa la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a las etapa de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes solicitadas, con una resolución Factible, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en las opiniones técnicas emitidas por esta dirección mediante el Oficio: DPTDU/H023/2021 efectuada el 29 de marzo de 2023, que no hayan sido efectuadas.
- Deberá tomar en cuenta las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en las opiniones técnicas emitidas por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado con fecha 22 de mayo de 2024 mediante el Oficio 153/SSOTEP/2024.
- En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia.
- Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96, 97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.
- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda



expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.

- Cabe mencionar que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 153 fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.
- Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente, así como lo señala la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.
- **Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales con base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.**

**LINEAMENTOS AMBIENTALES:**

a). - De conformidad con el oficio N° 1267/24-DGDV-SEDUSO, de fecha 12 de junio de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría, se establecen los siguientes lineamientos y condicionantes que el desarrollador deberá cumplir:

**"...En tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:**

**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), deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**

**2.- Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.**

**3.- Cumplir con lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco, Monterrey 2010-2020 que establece:**

- a. Mejorar los suelos en las Áreas Municipales y los campos deportivos para evitar la contaminación por polvo y partículas suspendidas.
- b. Habilitar Áreas Municipales con arborización y vegetación nativa de la zona.
- c. Reforestar y restaurar las áreas colindantes a los márgenes de cauces de arroyo.
- d. Localización de bancos de extracción de material.

**4.- Deberá cumplir con las medidas de mitigación y compensación descritas en la Manifestación de Impacto Ambiental General, así como los Términos y Condiciones que se establecen en la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental con fecha del 12-doce de mayo de 2023-dos mil veintitrés emitida por la Subsecretaría de Gestión Integral del**





No. de Oficio 03640/2024-SEDUSO  
Expediente Administrativo: No. F-007/2024  
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno de Nuevo León mediante oficio 1213/SMA-DIRA/23.

5.- Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.

6.- Deberá cumplir con 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 periodos 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.

7.- Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobrepone el Proyecto Urbanístico).

8.- Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma."

#### **LINEAMIENTOS ECOLÓGICOS:**

a). - De conformidad con el oficio N° 1268/24-DGDV-SEDUSO, de fecha 12-dice de junio de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría, se establecen los siguientes lineamientos y condicionantes que el desarrollador deberá cumplir:

"...Así mismo deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables en Materia Ambiental y Ecológica, establecidas en la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley Ambiental para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones legales aplicables. Por lo anterior, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el **ÁREA VIAL** del proyecto con una superficie total de 9,963.383 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a viabilidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1.- Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.

2.- Deberá conservar más de 73-setenta y tres individuos de especies como canelo, ébano, palo blanco y huizache que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que prohibido realizar daños, poda ó su derribo.



3.- Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de expediente **PDE-000486-23** con fecha del 22-veintidos de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, para el área a desarrollar con una superficie de **10,840.10 metros cuadrados**, así como también con copia de factura número 14811, expedida por Vivero el Escorial, por la cantidad de **692-seiscientos noventa y dos árboles** nativos de 3-tres pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada y el derribo de 60-sesenta árboles.

4.- La superficie de este proyecto es de 9,963.383 metros cuadrados y debería reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 60-sesenta árboles, la cantidad de 679-seiscientos setenta y nueve árboles nativos de 3-tres pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.

5.- Visto lo anterior y debido al antecedente del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por **876.717 metros cuadrados, para futuras etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.**

5.- La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.

6.- El material de despalle deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.

7.- Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.

8.- El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 08:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.

9.- Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.

10.- Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.

11.- La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.

12.- La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.

13.- No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 06:00 a 22:00 horas.

14.- En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.

15.- Todo residuo generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los





No. de Oficio 03640/2024-SEDUSO  
Expediente Administrativo: **No. F-007/2024**  
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

*comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.*

b).- El promovente adjunta copia simple del escrito libre por parte del vivero **EL ESCORIAL** de fecha 26-veintiseis de diciembre de 2023-dos mil veintitrés manifestando la entrega de **692** árboles nativos de la región de 3" de diámetro al Vivero Municipal, correspondientes al expediente **F-007/2024** con expediente catastral **51-015-032**.

c).- El promovente adjunta copia simple de la factura Tipo de comprobante I-ingreso con número de factura 14811; de fecha 19 de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, expedida por Vivero El Escorial por la cantidad de 692 árboles nativos de 3" con valor unitario de \$1,800.00 de (MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), con un importe total de **\$1,245,600.00 (UN MILLON DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** correspondiente a la reposición de arbolado del expediente administrativo **F-007/2024** y número catastral **51-015-032** a nombre de **VITERRA**, mediante el cual se le informó la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo al cumplimiento indicado en el expediente número **PDE-000486-23**.

d).- El promovente adjunta recibo con número de folio 3170000003274 de fecha 09-nueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro, por la cantidad de \$71,788.08-setenta y un mil ochenta y ocho pesos 08/100 M.N.) correspondiente al pago de mano de obra tal como se menciona en oficio número 2267/23-DGDV-SEDUSO

e).- Así mismo prevalecen y deberán dar cumplimiento a las medidas de recomendación y mitigación que se deriven en el apartado condicionantes, del resolutivo "Autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental" con No. de oficio 1213/SMA-DIRA/23 de fecha 12 de mayo de 2023-dos mil veintitrés, indicadas por la Subsecretaria de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente, como lo dispone el artículo 23 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey.

#### **GEOLOGÍA-GEOTÉCNICA:**

a).- **Aspectos Geológicos:** De conformidad con el oficio N° DPT/G039/2024, de fecha 21 de junio de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, se otorga el Visto Bueno en materia de Geología geológico, con base en los planos presentados del proyecto Urbanístico y de Rasantes, así como a los Estudios y anexos presentados, se informan las siguientes obligaciones y lineamientos al presente proyecto:

#### ***"...Antecedentes:***

*Solicitud de opinión en primera revisión de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales De Diseño Urbano, contenida en el oficio: DPT/G126/2020 de fecha 24 de junio de 2021, en el cual se otorgó la opinión como Factible con la siguiente información:*

#### **OPINION TÉCNICA:**

*Que una vez analizado el documento consistente de un plano topográfico, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103 fracciones VI y XI, del reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey*

*Con respecto al estudio de Riesgo Geológico:*

*De acuerdo al estudio, se determinó que la litología del predio está compuesta por arcillas de color café oscura con materia orgánica. Por debajo de este estrato se detectó una capa de gravas y boleos empacados en arcilla café verdosa con grumos del mismo material. Se considera que el riesgo geológico en el área de estudio es de grado bajo para la construcción, debido al material del cual se compone y por la topografía que presenta. Cabe resaltar que en caso de que se contemple generar*





cortes dentro del proyecto, el riesgo pudiese aumentar, lo anterior se recomienda tener métodos de estabilización de taludes para evitar contratiempos en el desarrollo de obra.

Con respecto al estudio de Riesgo Geofísico:

Se realizaron 5 tomografías geo eléctricas, en donde los resultados obtenidos arrojaron que, el área de estudio se encuentra dominada los primeros 20m. de profundidad por Lutita-marga/arcillas con algunas intercalaciones de humedad y algunas zonas de arena. La mayor presencia de arenas se detectó al NE del área, el resto muestra menor presencia. No se detectan respuestas resistivas asociadas a cavidades. No se detecta el nivel freático dentro de los límites de exploración. Se recomienda exploración directa (sondeos geo mecánicos) debido a la naturaleza indirecta del método geofísico.

Conclusiones

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en la opinión técnica emitida por esta dirección en las etapas anteriores que no hayan sido efectuadas.
- Deberá de tomar en cuenta las recomendaciones realizadas en los estudios correspondientes.
- **Queda bajo responsabilidad del propietario y los asesores en materia geológica y geotécnica los procedimientos constructivos de urbanización.**
- **Para la etapa de proyecto ejecutivo, se deberá presentar el Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos Flexible. Así mismo, se deberá presentar un procedimiento de relleno detallado, debido a que se contemplan rellenos mayores a 3.00m. de altura.**

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud de trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 de Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."

**PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** En su momento, deberá habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo con las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 214 fracción III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**URBANIZACIÓN:** En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 208 fracciones I a XV, 213 fracciones I al XI y 214 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**DOCUMENTOS ESPECÍFICOS:** En la etapa de **PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICO** y de acuerdo con lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) **Estudio de Mecánica de Suelos** elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original).
- b) **Estudio Geotécnico con Diseño y Validación de Pavimentos** de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- c) **Bomberos:** Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo con lo establecido en el Artículo 257 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.





No. de Oficio 03640/2024-SEDUSO  
Expediente Administrativo: No. F-007/2024  
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

- d) **Agua Potable y Drenaje Sanitario:** Proyectos de ingeniería y convenio de aportación para obras de infraestructura de agua potable y drenaje sanitario con la dependencia correspondiente. Dichas obras serán aportadas por el propio promovente. En caso de tramitarse en conjunto la **AUTORIZACIÓN DE VENTAS**, deberá presentar comprobante de pago a la incorporación a redes.
- e) **Red Eléctrica:** Proyecto de ingeniería y convenio de aportación para obras de infraestructura de con la dependencia correspondiente. Dichas obras serán aportadas por el propio promovente. En caso de tramitarse en conjunto la **AUTORIZACIÓN DE VENTAS**, deberá presentar comprobante de pago a la incorporación a redes.
- f) **Diseño De Alumbrado Público:** Proyecto de alumbrado público con la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos.
- g) **Afectaciones Y Derechos De Paso:** Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).
- h) **Nomenclatura Y Señalamiento Vial:** Diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; previa revisión y autorización por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.

Además de lo anterior deberá cumplir con la totalidad de los requisitos señalados en el Artículo 267 fracciones I a XV y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

#### **CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD:**

Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

#### **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, remetiimientos y estabilidad que se le indiquen.



**CONTROL PARA LA EMISIÓN DE PARTICULAS CONTAMINANTES A LA ATMOSFERA:** Al momento de iniciar cualquier acción urbana en el predio correspondiente a la autorización de la etapa de este trámite en curso, deberá cumplir, según sea su caso, los numerales 7, 7.1 al 7.22, 7.28 al 7.32, 8.1 al 8.20, 10.1 al 10.7, 11.4 al 11.16, 12.1 y 12.2 de los lineamientos técnicos promulgados en la **NORMA AMBIENTAL ESTATAL DE EMERGENCIA NAE-EM-SDS-002-2019** publicados en el Periódico Oficial el 05-cinco de junio de 2019-dos mil diecinueve.

**INFRAESTRUCTURA VIAL PARA EL SERVICIO DE TRANSPORTE URBANO:**

De acuerdo a Oficio N° CT-171/2022 de fecha 23 de agosto de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección Técnica del Comité Técnico de Instituto de Movilidad y Accesibilidad del gobierno del estado de Nuevo León, es **positiva la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano** en el desarrollo en cuestión, correspondiente al expediente catastral número 51-015-032.

**INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:**

a).- Que revisado el Oficio N° **DIE-F-73/2023**, de fecha 14 de marzo de 2023; en relación a la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado **VITERRA**, ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago en el municipio de Monterrey, Nuevo León; con una superficie de 45,192.70 m<sup>2</sup> el cual se destinara para uso habitacional, en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

b).- Así mismo bajo el oficio No. **GRTNE-JEF/0292/2023** de fecha 09 de febrero de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, informa que para la línea de alta tensión que cruza el predio con número de expediente catastral **51-015-032** ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago en el municipio de Monterrey, Nuevo León se señala lo siguiente; "... se realizó la revisión de del tramo donde se observa que la infraestructura de alta tensión que interviene es de un voltaje de 115 Kv, por lo que las distancias que se deben respetar conforme a lo estipulado CFE-L100-10 "Derecho de Via" y CFE-DCDLTA01 "Diseño de Líneas de Transmisión Aéreas", siendo las siguientes: para el ancho de derecho de servidumbre de paso para mantenimiento de las líneas de transmisión de 115 Kv ES DE 18 metros, 9 metros a cada lado partiendo del eje de estructura, así como un libramiento mínimo de 9 metros entre los conductores con respecto a cualquier lado de la infraestructura..."

c).- Que revisado el Oficio, N° **SADM-ING-0600-23**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en fecha 20 de abril de 2023-dos mil veintitrés, en el que informa la actualización de los **lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario**, para un predio tipo Mixto, con una cantidad de pre establecida de 76 unidades y 1 local, con una superficie de **45,192.71**, ubicado en Antiguo Camino Villa de Santiago, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima: Únicamente 45.192.71; y cota máxima de servicio de 620.00 m.s.n.m., y mediante el oficio N° **SADM-DG/SP-0141-22**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. en fecha 13 de abril de 2022-dos mil veintidós, factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

**"...AGUA POTABLE:**

a).- *Suministro e instalación de 210 metros de tubería en diámetro de 0.15m (6")*

**DRENAJE SANITARIO:**

a).- *Participar en forma proporcional con las obras de colector La Chueca.*

**DRENAJE PLUVIAL:**

a).- *Se deberá de realizar estudio Hidrológico y de diseño Hidráulico para entre otros aspectos, identificar las cuencas de escurrimiento pluvial en la superficie a desarrollar, así como estudios de cálculo y diseño hidráulico y en atención a lo*





No. de Oficio 03640/2024-SEDUSO  
Expediente Administrativo: No. F-007/2024  
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

anterior, elaborar una propuesta de plataformas para el desplante de los lotes habitacionales, comerciales y/o industriales correlacionando ello al manejo eficiente e integral de las corrientes pluviales naturales y/o inducidas y, exponerlo ante esta institución para su revisión.

b).- se deberá considerar lo necesario para establecer las medidas de mitigación para la conservación y/o recuperación de las zonas pluviales y crear un sistema eficiente para la captación y captura en su caso de aguas pluviales, que permita su aprovechamiento para reusó sanitario, riego mantenimiento de áreas verdes o bien, cuando resulte viable, hacer su permeo por infiltración hacia los acuíferos del sub suelo, esto último, según las normas oficiales mexicanas aplicables, contando para ellos con las autorizaciones correspondientes del organismo federal competente, según los artículos 23 y 24 de la Ley de Agua Potable Saneamiento para el Estado de Nuevo León; lo anterior con la finalidad de inducir un proyecto urbanístico de impacto pluvial cero.

c).-Previo a la solicitud de elaboración de convenios y proyectos se deberá de tener aprobados por esta institución los estudios hidrológicos y diseños hidráulicos pluviales, así como las medidas de mitigación para que el proyecto urbanístico tenga impacto cero.

**Requerimientos del servicio:**

a).-Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios

b).-Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura

**Observaciones:**

a).-La capacidad de suministro no prejuzga ni autoriza el uso de suelo de la zona sometida al estudio

b).-Este informe de lineamientos no genera derechos a los propietarios ni poseedores de los predios respectivos, ni obligaciones a esta Institución

c).-Se proporcionará un servicio restringido conforme a las condiciones de las fuentes de abastecimiento

d).-Las obras de infraestructura de conducción y/o captación deberán ser instaladas preferentemente en calles ó avenidas, en caso de que se instalen en terrenos privados deberá constituirse una servidumbre de alojamiento de obra y derecho de paso en favor de esta Institución Pública Descentralizada, cuya gestión e indemnización es a cargo del fraccionador con la supervisión de la Gerencia de Tenencia de la Tierra y para el caso de infraestructuras superficiales como Tanques, Estaciones de Bombeo, Subestaciones y similares o equivalentes en general, deberá transmitirse gratuitamente la propiedad de los terrenos en que se edifiquen éstas a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante la escrituración correspondiente, lo que incluye en todos los supuestos su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado. Resulta prohibido alojar tuberías e infraestructuras superficiales en general dentro de las Áreas Municipales

e).-Los proyectos de urbanización y vivienda deberán incluir la solución para el desalojo de agua pluvial, sin que ésta sea incorporada a la red de drenaje sanitario

f).-No se deberá de instalar tuberías de agua potable y drenaje sanitario sobre terrenos de relleno, y para el caso de drenaje sanitario las profundidades no deberán de exceder de 3.50 metros.

g).-Las pendientes de las vialidades no deberán de exceder de 18%.

h).-En caso de existir redes de agua potable y/o drenaje sanitario alojadas en el predio materia del presente instrumento, el solicitante deberá de respetar el derecho de vía considerando la integración en su proyecto de la servidumbre de alojamiento de obra y derecho de paso, con el respeto a las dimensiones de anchos que S.A.D.M le determine según el diámetro y/o dimensión de la red y/o infraestructura de que se trate.

i).-En todo caso, las redes y/o infraestructuras requeridas y/o las adecuaciones a las existentes, deberán ejecutarse conforme a las especificaciones técnicas, diseño, sitio y trazo que determine esta Institución Pública Descentralizada.

j).-Sera responsabilidad del solicitante, ejecutar a su costo, los requerimientos y/o adecuaciones que le resultan señalados, conforme a lo previsto por los Artículos 202 fracciones III, IV, V y 203 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en correlación al Artículo 34 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León.

d.-) Que revisado el Oficio N° **SADM-ING-SP-062/24**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de fecha 19 de enero de 2024-dos mil veinticuatro, en cuanto a la Factibilidad de **Drenaje Pluvial**, de un predio en el que



se pretende realizar un desarrollo tipo mixto, con una cantidad preestablecida de 76 unidades y 1 local, con una superficie de **45,192.701 m<sup>2</sup>**, ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago, en el municipio de Monterrey, Nuevo León y tomando en cuenta los planos presentados, acompañados del Estudio Hidrológico e Hidráulico, elaborado por el Ing. Edén Ramos García perito responsable del estudio hidrológico de Consultoría y Proyectos de Ingeniería Hidráulica, con Cédula Profesional: 12184854, en lo que se determinan las siguientes consideraciones y obras:

*"... obra de retención pluvial para un volumen de 346 m<sup>3</sup>, que corresponde a una superficie de aproximadamente 4.51927 ha, de las cuales serán sujetas a urbanización 76 unidades y 1 local, en el plano propuesta de obra de Retención Pluvial que definirá el impacto pluvial cero, emitido por el Ing. Edén Ramos García perito responsable de Consultoría y Proyectos de Ingeniería Hidráulica con Cédula Profesional 12184854.*

*Además, deberá tomar en cuenta el diseño adecuado para el método de descarga del proyecto, siempre cumpliendo con el volumen necesario a retener. Dicha estructura de regulación deberá recibir los gastos de aportación internos, de manera que se debe descargar las bajantes pluviales de los edificios o conducir superficialmente las aguas pluviales*

Con la siguiente obra:

Ducto pluvial de poliestireno de  $\varnothing$  1.50m  
Ducto pluvial de poliestireno de  $\varnothing$  1.10m  
Canal trapezoidal de mampostería de 4.0 x 1.90m  
Vertedor de excedencia de 5.0 x 0.05m  
Ducto descarga conducto de concreto de 0.40 x 0.80m  
Ducto existente pluvial de 4.0 x 1.5m  
Obra de regulación 346m<sup>3</sup>  
Obra de concreto existente de 4.0 x 0.40m

*Realizar el desplante de plataforma para el desarrollo, cuyo nivel de piso terminado se encuentre por encima del nivel de banquetta y del nivel de rasante de vialidades internas. Las rasantes del proyecto deberán ser realizadas con el fin de inducir los escurrimientos del agua de lluvia para ser captados en el deposito pluvial..."*

Por lo que revisados los antecedentes de aprobación del predio objeto del fraccionamiento, realizado el estudio y análisis del expediente, considerando los dictámenes jurídicos, urbanísticos y demás elementos que obran en el mismo, además que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre Zonificación, Lotificación, Densidad, Lineamientos, Vialidad, Servicios Públicos, Drenaje Pluvial, Áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstos en la Ley en la materia, resulta procedente la solicitud de **Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará **VITERRA**; con una superficie total y solicitada de **45,192.701 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **50-015-032**.

De acuerdo con el Artículo 291 fracción 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 y 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*





No. de Oficio 03640/2024-SEDUSO  
Expediente Administrativo: No. F-007/2024  
Asunto: Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes.

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 validez, 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."

De acuerdo con el 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.

Una vez llevada a cabo la aprobación y su debida notificación del acuerdo respectivo al interesado, dese vista a la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia de la Secretaría del Ayuntamiento, para efecto de la programación de las visitas de campo en el predio objeto de la presente autorización de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para los efectos a que haya lugar.

**CUARTO:** Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría Desarrollo Urbano Sostenible, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

**QUINTO:** Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos que debidamente autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

**SEXTO:** Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

**SEPTIMO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo y del subsuelo y se dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**, 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.



**OCTAVO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 287 Fracciones I y II, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 373 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**NOVENO:** Previo el pago de los derechos que contempla el artículo 52 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, notifíquese personalmente por conducto del notificador y/o el personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey. Así administrativamente actuando, lo acuerda y firma la **C. MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO** Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Notifíquese y cúmplase. -----

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

**ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS**  
**DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,**  
**COMPACTO Y EFICIENTE**

**ARQ. JORGE A. MARTÍNEZ CASTILLO**  
**DIRECTOR PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS,**  
**SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS**

TVNB/Brgc/Mymd/Gadr

Siendo las 11:00 horas del día 24-VEINTICUATRO del mes de SEPTIEMBRE del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. JESSICA TRINIDAD MONTES DORANTES, en su carácter de APODERADO LEGAL del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 3, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: MONICA YAZMIN MITZ CUEVAO

FIRMA: [Firma]


PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: 2

FIRMA: 5



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	F-007-24
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 2: 1. Datos de Inscripción. Página 3: 2. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Número de Cedula Profesional. Página 4: 2. Nombre, 4. Número de Cedula Profesional. Página 22: 2. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	