



Nº de Oficio: 03530/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo Nº F-020/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

INSTRUCTIVO

C. Representante Legal de Banca Afirme, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero,
División fiduciaria, Fideicomiso 79976.
Domicilio: Calle Niños Héroes No. 321 Residencial San
Nicolás, Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo
León.
PRESENTES. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-020/2023 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
- V I S T O : El expediente administrativo número **F-020/2023**, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de julio del año 2023-dos mil veintitrés, presentada por la C. Rocío Michelle Escobedo Cordova, compareciendo en el carácter de representante legal Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División fiduciaria, Fideicomiso 79976; y a través del cual, solicitan se les informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano** para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará **Alhena**; relativo a la superficie solicitada de 29,579.00 **metros cuadrados**, predio identificado con el número de expediente catastral **89-000-116**; **ubicado frente a** la Av. Camino del Pastizal, S/N, al poniente de la Colonia Barrio Estrella, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante con 13-trece de julio del año 2023-dos mil veintitrés, 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 Multifamiliar de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará **Alhena**; relativo a la superficie solicitada de 29,579.00 **metros cuadrados**, predio identificado con el número de expediente catastral **89-000-116**; **ubicado frente a** la Av. Camino del Pastizal, S/N, al poniente de la Colonia Barrio Estrella, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, 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-020/2023**.

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

- a). - **Solicitud en formato**, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción I, y 263 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 143, fracción I, y 144, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b). - Para efecto de **acreditar la propiedad** del predio el solicitante presentó copia simple de los siguientes documentos:



1. Escritura pública número 209,821-dos cientos nueve mil ochocientos veintiuno, de fecha 09-nueve de septiembre de 2022-mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría número 51-cincuenta y uno, relativo a EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO CON RESERVA DEL DERCHO DE REVERSIÓN, respecto al inmueble identificado con expediente catastral 89-000-116, con una superficie de 2-95-79-00 hectáreas, quedando lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

c). - Adicionalmente, presenta original de Certificado de Libertad de Gravámenes, a nombre de Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero (Fiduciaria), emitido por el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, en fecha 08-ocho de mayo de 2023-dos mil veintitrés, con código de barras número 26233627/2023, el cual no registra en su margen constancia vigente de gravamen.

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

1. Escritura pública número 16,675-dieciseis mil seiscientos setenta y cinco, de fecha 02-dos de enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Lic. Gilberto Federico Allen, Notario Público Titular de la Notaría número 33-treinta y tres, que contiene la Constitución de una Sociedad Anónima, denominada Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, con datos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Primer Distrito, en Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED]

2. Acta Fuera de Protocolo Número (069/291,110/23), de fecha 09-nueve de febrero de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante el Lic. y Contador Público César González Cantú, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve, relativo a los poderes otorgados a los Delegados Fiduciarios, las C.C. Hilda Margarita Padilla Calvo y Cinthya Berenice Villa Ledezma, representando a BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, que podrán ejercer en forma conjunta cuando menos dos de entre ellos, o cualquiera de ellos.

3. Mediante copia simple de escrito, se presenta CARTA PODER, de fecha 26-veintiseis de enero del 2023-dos mil veintitrés, el cual se le otorga poder especial para actos de administración tan amplio y cumplido como en derecho sea necesario, sin facultades de delegación y/o sustitución, con la limitante de ser ejercido exclusivamente en cumplimiento de los fines del fideicomiso 79976, a favor del Sr. Manuel Antonio Montellano Chávez, Héctor Alfredo Clavillo Reynoso y Rocio Michelle Escobedo Córdova, lo anterior ratificada ante el notario público número 69-sesenta y nueve, el Lic. y Contador Público César González Cantú.

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



Nº de Oficio: 03530/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo Nº F-020/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

e).- El solicitante presenta **plano de localización del predio**, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, **plano topográfico** con la superficie total del predio de 29,579.00 metros cuadrados, indicando las curvas de nivel a cada 0.50 metros, signados por la responsable del levantamiento la Arq. Rocio Michelle Escobedo Cordova, con cédula profesional número 8959011; en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262, fracción IV y 263, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 143, fracción VI, y 144, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

f).- El solicitante presenta **plano de análisis de pendientes**, con la superficie total del predio de 29,579.00 metros cuadrados, indicando las curvas de nivel a cada 0.50 metros, así como los cuadrantes por rangos de pendientes, signados por la responsable del levantamiento la Arq. Rocio Michelle Escobedo Cordova, con cédula profesional número 8959011; lo anterior en conformidad con el 144, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

g).- El solicitante presenta 06-seis **fotografías del predio** en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 263 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 144, fracción XI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

h).- El solicitante, acredita estar al corriente en el pago del **impuesto predial** mediante copia de recibo predial con el No. de folio 334A-2238 emitido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, quedando la constancia anexa al expediente, lo anterior en cumplimiento a lo señalado en los artículos 252, fracción V y XII y 254 fracción VII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 318, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

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

III. De acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número **89-000-116** con superficie de **29,579.00 metros cuadrados**, en su colindancia a la Av. Camino del Pastizal se clasifica como Corredor Urbano de Bajo Impacto y para el resto del predio se indica una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio (**HMM**), en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, del mencionado Plan, el uso **Habitacional Multifamiliar solicitado es permitido, por lo que se estima factible lo solicitado.**

DENSIDAD: De conformidad con el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025** y al **artículo 36 Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León**, al predio le corresponde una **Densidad Alta Tipo H D10** la cual permite **105 viviendas por hectárea** y los siguientes lineamientos: **COS de 0.75, CUS de 3, y CAV de 0.15**. Así mismo, en su colindancia con la Av. Camino del Pastizal, dicho predio presenta Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**) al cual le corresponde una **Densidad** que permite hasta **95 viviendas por hectárea**, y los siguientes lineamientos: **COS de 0.8, CUS de 2.5, y CAV de 0.1**.

En virtud de lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 202, primer párrafo y tercero, 206, fracción I, 208, 210, fracción I, 211, 213, 214, 215, 216, 256, 257, fracción II, y 286 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y habiendo cumplido el solicitante con la presentación de los documentos establecidos en los artículos 262 y 263 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así mismo, con fundamento en los artículos 139, 140, 141, fracción I, 142, 143 y 144, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, **la suscrita Autoridad DETERMINA QUE SI ES FACTIBLE Y/O PROCEDENTE la FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR** para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata**, materia de la presente resolución.

IV. Se llevó a cabo una inspección en fecha 28-veintiocho de julio de 2023-dos mil veintitrés, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar la situación actual del predio, el uso del mismo, así como si se realiza o se realizó algún tipo de trabajo que implique alguna etapa constructiva; resultando lo siguiente: Se pudo constar que en el predio aún no se inicia con los trabajos de desmonte, deshierbe, limpieza o nivelación y aún se conserva



Nº de Oficio: 03530/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo Nº F-020/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

la vegetación original del sector. Terracerías en Vialidades: Aun no se inicia con esta etapa. Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aún no se inicia con esta etapa. Drenaje Sanitario: Aun no se inicia con esta etapa. Drenaje Pluvial: Aun no se inicia con esta etapa. Agua Potable: Aun no se inicia con esta etapa. Red de Gas Natural: Aun no se inicia con esta etapa. Pavimentación: Aun no se inicia con esta etapa. Guarniciones: Aun no se inicia con esta etapa. Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: Aun no se inicia con esta etapa. Red Eléctrica: Aun no se inicia con esta etapa. Alumbrado Público: Aun no se inicia con esta etapa. Habilidad, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: Aun no se inicia con esta etapa. Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano. Aun no se inicia con esta etapa. Red de Telefonía y Televisión por cable: Aun no se inicia con esta etapa. Uso de suelo del Área Colindante: El predio colinda con lotes baldíos al norte y al sur, al poniente predio sin uso y por la calle camino del pastizal colina con casa habitación. Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): En este momento a la propiedad no se da uso alguno, no se ha iniciado con algún trabajo de construcción y aun no se delimitan los diferentes predios que resultarán de la urbanización. Colindancias del Predio: El predio colinda con lotes baldíos al norte y sur, al poniente predio sin uso y por la calle camino del pastizal colinda con casa habitación. Sección de Vialidades colindantes del Predio: El predio tiene acceso por la calle camino del pastizal con sección de carpeta de 9.50 m. La sección de calle total no está delimitada ya que el lote que nos ocupa no tiene definidos sus parámetros. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecia ningún escurrimiento. Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): El predio aun cuenta en el total de su dimensión con su vegetación nativa, aun no se impacta el mismo.

V.- El de acuerdo a la base de datos que lleva esta dependencia, **no muestra pendientes superiores al 45 %** en el polígono identificado con el expediente catastral número **89-000-116**, y de acuerdo a las fotografías y el plano de levantamiento topográfico presentado por el promovente con la superficie total del predio de **29,579.00 metros cuadrados**, indicando las curvas de nivel a cada 0.50 metros, siendo responsable del mismo la Arq. Rocio Michelle Escobedo Cordova, con cédula profesional número 8959011, por lo que el predio cuenta con pendientes de terreno natural en el rango del 0% al 15%, es decir, menores al 45% en toda la superficie.

Por lo tanto, no se actualiza 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, 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.

VI.- Que al presente expediente se acompaña copia simple del **recibo oficial con folio Nº 3170000033008**, de fecha 08-ocho de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de este municipio de Monterrey, por la cantidad de **\$17,859.77 (DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOSO 77/100 M.N.)** mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el artículo 262, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León así como el 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.

Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las provisiones 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 el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará **Alhena**; relativo a la superficie solicitada de **29,579.00** metros cuadrados, predio identificado con el número de expediente catastral **89-000-116**; ubicado con frente a la Av. Camino del Pastizal, S/N, al poniente de la Colonia Barrio Estrella, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO**, en los términos a que se contrae esta determinación.

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

A C U E R D A

PRIMERO: Se informa a Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División fiduciaria, Fideicomiso 79976, que es **Factible** de **FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO** para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata**, el predio identificado con el expediente catastral número 89-000-116 con una superficie de 29,579.00 metros cuadrados, ubicado frente a la Av. Camino del Pastizal, S/N, al poniente de la Colonia Barrio Estrella, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo SEGUNDO que enseguida se señalan, en el 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 Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División fiduciaria, Fideicomiso 79976; deberá cumplir con lo siguiente:

LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO Y URBANIZACIÓN

A) FIJACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 138, fracción I inciso a), 139, fracción II y III, 153, 154, 158, 160, 167, 168, 169, 170, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 198, 202, fracción I, 205, 206, fracción I, 207, 208, 210, fracción I y VI, 211, 213, 214, 215, 216, 228, 254 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para fraccionar y urbanizar el área factible a desarrollar de **29,579.00** metros cuadrados, del predio identificado con el expediente catastral número **89-000-116**, se establecen los siguientes **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO**, que serán la base para elaborar el proyecto urbanístico y que deberá cumplir el solicitante al presentarse el **PROYECTO URBANÍSTICO**:

1.- SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO FACTIBLE A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano de Zonificación Secundaria el cual asigna el Uso y Destino del Suelo y fija las normas urbanísticas correspondientes al predio y de acuerdo con el plano topográfico que obra en el expediente en el que se actúa, la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral número **89-000-116**, factible a desarrollar es de **29,579.00** metros cuadrados, de



Nº de Oficio: 03530/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo Nº F-020/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, fracciones I, III y VI, 136 fracción I, II y III incisos c), y d), y 137, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

2.- ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:

Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere y de conformidad con el oficio Nº **DPTDU/V/169/2023**, de fecha 07-siete de agosto del 2023-dos mil veintitrés, relativo al Dictamen Técnico Vial y croquis anexo al mismo, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; se indicaron los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

Plano de Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025

- De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - Para la calle Torneros, deberá respetar un ancho de 12.00 metros, tomando como parámetro fijo el límite de propiedad de la Parcela No. 114 y hacia su propiedad.
 - Para la Av. Camino del Pastizal, deberá respetar un ancho de 18.50 metros, tomando como parámetro fijo el eje de las torres de CFE y hacia su propiedad.
 - Deberá respetar el ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la intersección de las vialidades mencionadas anteriormente.
 - Ver croquis anexo al presente dictamen, en donde se indican los alineamientos viales a respetar.
- Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
- 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.
- 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.
- 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.
- De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15 - quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten se podrán permitir pendientes hasta del 20 - veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40 - cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60 - sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15 - quince por ciento.
En casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos para el Estado de Nuevo León.
- 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 de 30 de octubre del 2019, en lo que respecta a las rampas peatonales en aceras.



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

8. Deberá marcarse al desarrollador, obligación de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieren para las zonas adecuaciones viales y para el desarrollo de la infraestructura vial maestra de la zona.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Nº de Oficio: 03530/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-020/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

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

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

El promovente, presenta escrito de fecha 17-diecisiete de julio de 2023-dos mil veintitrés, en el cual señala lo siguiente; "... Por medio del presente escrito me es grato saludarle y aprovechar para comentarle que de forma involuntaria se omitió el siguiente documento "JUICIO DE AMPARO INDIRECTO 913/2018" al trámite con folio F-020-23 para factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano" para un predio ubicado en calle Camino del Pastizal S/N Col. Barrio estrella en Monterrey, N.L....". Al que acompaña copia de la ejecutoria Amparo en Revisión No. 495/2019 de fecha cuatro de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, relativa al diverso Juicio de Amparo Indirecto No. 913/2018.

Con respecto a dicha solicitud relativa a la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano del predio que nos ocupa, el artículo 210 fracción II, y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, señala que el análisis de áreas de cesión al municipio se hará sobre el proyecto urbanístico, y por lo tanto, en estricta observancia a lo dispuesto por los artículos 261 y 263 en relación con el diverso 210 fracción II, y demás aplicables, de la de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se hace mención que el análisis de áreas de cesión se realizará sobre trámite del proyecto urbanístico, acorde a lo indicado por las disposiciones legales en comento, así como se analizará de igual forma la sentencia mencionada en cuanto a sus alcances, procedencia y correlación respecto de la cesión municipal.



4.- SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES:

Se deberá cumplir con las características contenidas dentro del artículo 213, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 40 y 41 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. que indica que además de lo señalado en los artículos 210 y 211 de la Ley en comento, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

*"... V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de 7.00 -siete metros; y los de tipo triplex 180 -ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50 -diez metros con cincuenta centímetros;
VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros;
VII. Deberán cumplir con las normas de densidad, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y demás normas que establezca el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;..."*

B).-LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN-INFRAESTRUCTURA:

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

Con base a lo señalado en el artículo 111 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigente. En los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, la infraestructura deberá ser preferentemente subterránea. Deberán utilizarse señalamientos para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación. Las redes domiciliarias de energía eléctrica, teléfono, drenaje, gas natural y agua, deberán instalarse conforme a las especificaciones que establezcan las empresas o compañía prestadora del servicio correspondiente;

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL Y MUNICIPAL:

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

- I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua potable en la autorización respectiva;
- II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, y lineamientos que señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Drenaje Sanitario en la autorización respectiva;
- III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que autorice el organismo operador, de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales;



Nº de Oficio: 03530/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo Nº F-020/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán ser aprobadas por el organismo prestador del servicio, considerando que todas las obras dentro de un fraccionamiento deberán de ser subterráneas, excluyendo las líneas troncales;
- V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme a las especificaciones municipales;
- VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;
- VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Municipio; para el caso de los fraccionamientos habitacionales simultáneos o conjuntos habitacionales simultáneos, donde la edificación de las viviendas se realiza conjuntamente con la urbanización, las banquetas no serán exigibles en la etapa de urbanización, ya que los lotes se venderán con una casa terminada que incluye las banquetas;
- VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;
- IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;
- X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;
- XI. Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de bicicletas en las vías públicas;
- XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;
- XIII. Las redes generales para la telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;
- XIV. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo urbanístico y calendario de obra que se acuerde con la Autoridad Municipal, y no podrá excederse de cinco años a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento; y
- XV. Cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Drenaje Pluvial:

De acuerdo con el dictamen técnico hidrológico-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio Nº DPT/H068/2023, de fecha 31-treinta y uno de julio de 2023-dos mil veintitrés, se considera Factible y se informan los siguientes lineamientos y obligaciones:



- De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa, el predio No se encuentra en zonas de Riesgo Hidrometeorológico, sin embargo, hacia el área Este del predio cruza un escurrimiento denominado como zona de guarda corrientes menores.

Con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta área de Hidrología con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, la cual deberá resolverse bajo las obligaciones y lineamientos conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. De acuerdo con lo anterior, se presenta la siguiente Opinión Técnica:

- Deberá presentar el Estudio Hidrológico – Hidráulico de acuerdo al artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, en la etapa subsecuente para su revisión y emitir una opinión al respecto, debiendo contener los siguientes puntos:

I. Descripción del Proyecto.

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

II. Datos del proyecto pluvial:

- Antecedentes;

En caso de tratarse de predios que se encuentren colindantes a las riberas de los siguientes arroyos: Topo Chico, La Silla, La Talaverna, 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 periodo de retorno de lluvias de cincuenta años; y
- Análisis de arrastre de sedimentos.

V. Proyecto hidráulico:

- Red pluvial primaria:
- a) Estructura de captación;



N° de Oficio: 03530/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-020/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- 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 georreferenciada con respecto a los límites con dichas áreas.
- Plano topográfico actualizado del predio, máximo un año después de la fecha del levantamiento presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada 1 – uno o 5 – cinco metros, en función de la superficie y lo accidentado del terreno.
- Plano del diseño de 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 doscientas cincuenta hectáreas;
 - El Método de Chow para cuencas mayores a doscientas cincuenta hectáreas; y
 - Otros, siempre y cuando se indique: Nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.
- Para calcular los caudales de escurrimiento, se deberá de utilizar un periodo de retorno máxima de lluvia de 50 cincuenta años.



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

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

De conformidad con el artículo 208 fracción XI y XV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá construir las obras y previsiones necesarias que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta, respecto a las rampas peatonales en las aceras cumplir con lo indicado en el punto 5.4 Elementos de Cruce Seguros, de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del estado de Nuevo León, en fecha 30-treinta de octubre de 2019-dos mil diecinueve, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación 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.

Pavimentos, cordones y banquetas:

De conformidad con el artículo 208, fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su momento, el fraccionador deberá de habilitar las vías públicas con pavimentos (incluidas guarniciones y banquetas), bajo las características y especificaciones de las vialidades según tipo de vía (nivel de tráfico), la pendiente y el rango de las terracerías establecidas en el catálogo de secciones estructurales de pavimento y demás parámetros contenidos en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, y el Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peditonas del Municipio de Monterrey.

Diseño de Alumbrado Público:

De conformidad con el artículo 208, fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el fraccionador deberá cumplir con la instalación de la red de alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme las especificaciones municipales, asimismo cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-1999, relativa a las Instalaciones destinadas al suministro y uso de la Energía Eléctrica emitida por la Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal, publicada en el Diario Oficial de la Federación en Octubre de 1994. Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben de cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, tomando en consideración la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado público, requerir el mínimo de mantenimiento ahorradores de energía y equipo de telegestión marca Lumidim o similar, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, los luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes.

Señalamiento vial:

De conformidad con el artículo 208, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el fraccionador, en su momento, deberá de presentar el diseño de señalamiento y



Nº de Oficio: 03530/SEDUSO/2024

Expediente Administrativo Nº F-020/2023

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

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

Imagen Urbana:

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

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

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

Control de Erosión y Riesgos Geológicos:

De conformidad al oficio N° DPT/G053/2023, de fecha 11-once de julio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección determina que el Fraccionamiento cumple con la información requerida, considerándose Factible, otorgando los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

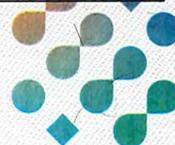
- De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa, el predio No presenta zonas de Riesgo Geológico.

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

o En virtud de la ubicación del predio, esta Área solicita evaluar las características fisio 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 reconocido de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Así que hago a usted llegar los requisitos que esta Área solicita para su presentación en la Etapa correspondiente:

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

o **Se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones,**



modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.

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

LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 1699/23-DGDV-SEDUSO, de fecha 03-tres de agosto de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la entonces Dirección de Eficiencia Energética de esta Secretaría; en la cual se indica que **en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

1. **Cumplir con lo dispuesto en los artículos 215 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:**
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) **La plantación de 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área de parques y 01-un árbol por cada 7-siete metros de camellón, que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.**
 - c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
 - d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
 - e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
2. **Cumplir con lo dispuesto en el artículo 213 Fracción X y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de los lotes de vivienda unifamiliar y multifamiliar.**
 - a) **La plantación de 01-un árbol nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en la acera frontal de cada lote vendible, y lo mismo aplicara para una vivienda nueva, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura. Destinándose el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento o bien donde el Municipio lo determine por escrito.**



N° de Oficio: 03530/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-020/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

b) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1.- Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar, lo siguiente: *fracción I. No deberá estar afectados por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, en periodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá ser la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica; fracción V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-unos mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que sus características y condiciones no pueden ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*

2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 264 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que solicita los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

II. Para la Etapa de Rasantes:

1. En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 266 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 1, 68 Fracción I, 93 y 98 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones.

Características de las Edificaciones para realizarse:

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

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.



La Secretaría y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

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

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

ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 264 fracción IV, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- b) Estudio de Movilidad de acuerdo a los artículos 198 y 264 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- c) Estudio 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.



N° de Oficio: 03530/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-020/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- d) 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 ante firmada cada hoja y copia de cédula profesional, de acuerdo al artículo 267 fracción de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- e) Análisis de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo: señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 332 y 333 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.
- f) Factibilidad del servicio de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, de acuerdo al artículo 264 fracción IX de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- g) Acuerdo de factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica, de acuerdo al artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- h) 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.

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

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: En consideración a lo establecido por 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.

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 refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser



Nº de Oficio: 03530/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo Nº F-020/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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 Leon, 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. 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/Gadr

Siendo las 2:00 p.m. horas del día 04 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. Rocio Michelle Escobedo Córdoba, en su carácter de Apoderada del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: B. Rafael Gama Cantú

FIRMA: [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-020-23
	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	28 de Febrero de 2025
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 2: 1. Datos de Inscripción. Página 21: 2. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. 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.