



Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

**INSTRUCTIVO**

**C. REPRESENTANTE LEGAL DE VALI ASESORES INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, EN REPRESENTACIÓN DE BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) No. FIDECOMISO 79940. Y EL C. [REDACTED]**

Presentes. -

**Dentro del Expediente Administrativo número F-007/2023 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 25-veinticinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
--- **VISTO.-** El expediente administrativo número F-007/2023, formado con motivo de la solicitud ingresada en fecha 21-veintiuno del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, presentada por el [REDACTED] en el carácter de apoderados legales de **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y en representación de **BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) No. FIDECOMISO 79940**, y [REDACTED] como propietarios, y quienes solicitan la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo** y la fijación de los **Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará **Montea Residencial**; relativo a la superficie solicitada de **81,496.61 metros cuadrados**, superficie que se ampara con los predios identificados con los números de expedientes catastrales **51-008-096 con 46,209.05 m2, 51-016-096 con 10,551.88 m2 y 51-016-089 con 24,735.68 m2**; predios colindantes a la Av. Paseo del Acueducto y al sur del Fraccionamiento Soria Residencial, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.-** Que los solicitantes, **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y en representación de **BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) No. FIDECOMISO 79940**, Y [REDACTED] solicitan en fecha 21-veintiuno del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo** y la fijación de los **Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará **Montea Residencial**; relativo a la superficie solicitada de **81,496.61 metros cuadrados**, superficie que se ampara con los predios identificados con los números de expedientes catastrales **51-008-096 con 46,209.05 m2, 51-016-096 con 10,551.88 m2 y 51-016-089 con 24,735.68 m2**; predios colindantes a la Av. Paseo del Acueducto y al sur del Fraccionamiento Soria Residencial, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, misma que integró el expediente administrativo número **F-007/2023**.

6358

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





**SEGUNDO.- Documentación Presentada:**

a).- **Solicitud en formato oficial**, suscrita por el [REDACTED] Apoderados Legales de la persona moral denominada **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A DE C.V., EN REPRESENTACION DE BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISIÓN FIDUCIARIA) No. FIDECOMISO 79940 Y EL C [REDACTED]** 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** de los predios antes referidos, se presentó copia simple de los siguientes documentos:

Mediante la Escritura Pública N° **(66,971) – sesenta y seis mil novecientos setenta y uno**, de fecha **11-once de junio de 2002-dos mil dos**, pasada ante la fe del Lic. David Mendoza Rodríguez, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría N° 43-cuarenta y tres, de la que es titular el Licenciado José Garza Flores con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED], relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, que celebran a través del señor [REDACTED] a quien en lo sucesivo se le denominara **“LA PARTE VENDEDORA”**; y de otra parte el señor [REDACTED] quien en lo sucesivo se les denominara como **“LA PARTE COMPRADORA”**.

Acta fuera de protocolo N° **(029/43765/2023)** de fecha 10-diez de agosto del año 2023 dos mil veintitrés, pasado ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público Titular N° 29- veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual notifican el escrito por el cual informa y solicitan al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con expediente catastral **51-008-096**, que resultó una superficie de **46,209.05 metros cuadrados**. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, **bajo el Número 1492, Volumen: 129, Libro: 30, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 07-siete de marzo de 2023-dos mil veintitrés**, relativa a la rectificación de medidas.

Acta fuera de protocolo N° **(029/43764/2023)** de fecha 10-diez de agosto del año 2023 dos mil veintitrés, pasado ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público Titular N° 29- veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual notifican el escrito por el cual informa y solicitan al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con expediente catastral **51-016-096**, que resultó una superficie de **10,551.88 metros cuadrados**. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, **bajo el Número 1494, Volumen: 129, Libro: 30, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 07-siete de marzo de 2023-dos mil veintitrés**, relativa a la rectificación de medidas.

Acta fuera de protocolo N° **(029/43766/2023)** de fecha 10-diez de agosto del año 2023 dos mil veintitrés, pasado ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público Titular N° 29- veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual notifican el escrito por el cual informa y solicitan al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con expediente catastral **51-016-089**, que resultó una superficie de **24,735.68 metros cuadrados**. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, **bajo el Número 1312, Volumen: 129, Libro: 30, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 28-veintiocho de febrero de 2023-dos mil veintitrés**, relativa a la rectificación de medidas.

c).- El solicitante acompaña para acreditar el **interés jurídico**, las siguientes documentales:





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

1. Mediante el Acta Fuera de Protocolo No. 029/45511/2023, pasada ante la fe del Lic. José Martínez González, Titular de la Notaría Pública No. 29-veintinueve, el señor [REDACTED] otorga el poder para actos de administración favor de **Valí Asesores Inmobiliario S.A. de C.V.**, y a la [REDACTED] dicho poder que se le otorgara sobre el inmueble que se encuentra dentro del patrimonio que se señala a continuación: colindante a la Av. Paseo del Acueducto en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con superficie total de 24,735.68-veinticuatro mil setecientos treinta y cinco punto sesenta y ocho, del predio identificado con número de expediente catastral (70) 51-016-089.
2. Mediante la escritura pública número **(16,675)**- dieciséis 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 No. 33, con ejercicio en esta ciudad, relativa a la constitución de la Sociedad denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANCA AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA)**, inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el Número 2903, Folio número 249, Volumen 426, libro 3, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección Comercio, de fecha 21 de febrero del año 1995.
3. Escritura Pública Numero **(6,864)**-seis mil ochocientos sesenta y cuatro, de fecha 17-dieciséis de febrero de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. José Martínez González, titular de la Notaria Pública No. 29-veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Convenio de Adhesión de Fideicomitente y Fideicomisario y Aportación de inmueble en el Incremento al patrimonio del fideicomiso, que celebran por una parte la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA)**, en lo sucesivo como Fiduciaria, por una segunda parte la sociedad denominada **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.** Fideicomitentes y Fideicomisarios A, por sus propios derechos el señor [REDACTED] en lo sucesivo denominado como Fideicomitentes y Fideicomisarios C, en lo que respecta se le otorga el poder al Ingeniero [REDACTED] y la Licenciada [REDACTED] otorgadas diversas facultades entre ellas. Poder para Actos de Administración.
4. Escritura Publica Número **(4,579)**-cuatro mil quinientos setenta y nueve, de fecha 02-dos de octubre del 2009- dos mil nueve, pasada ante la fe del Lic. Javier Leal González, Notario Público No. 111-ciento once, con ejercicio en este Primer Distrito del Estado, relativa a la Protocolización del Acta relativa a la Asamblea de accionistas de la Sociedad denominada Robertson Asesores, S.A. de C.V, Actualmente **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el Folio mercantil 94815\*1, de fecha 08 de octubre de 2009.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracciones II a 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;

d).- El solicitante presenta **plano de localización del predio**, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y plano topográfico con la superficie a desarrollar, indicando las curvas de nivel a cada 1.00 metros, siendo responsable del mismo la Arquitecta Marbriza Judith Salcido Flores, con cedula profesional número 7072584, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción IV y 263 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 143, fracción VI, y 144, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

e).- El solicitante presenta **plano de análisis del terreno por rangos de pendientes**, de la superficie a desarrollar, siendo responsable del mismo la Arquitecta Marbriza Judith Salcido Flores, con cedula profesional número 7072584, expedida por la

6359

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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

Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 144, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

f).- El solicitante presenta 12-doce **fotografías del predio** en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 263 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 144, fracción XI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

g).- El solicitante presenta copia de los recibos emitidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de Monterrey, correspondiente al pago al corriente del **impuesto predial** con el Folio: 387G-1187, 387G-1186 y 343B-18730 de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089**, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 262 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 143 fracción V y 144, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

h).- Se anexaron las copias simples de las **credenciales de elector** del Ing. [REDACTED] [REDACTED] expedidas por el Instituto Nacional Electoral, con [REDACTED] respectivamente. Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 143 fracción IV, y 144, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

#### CONSIDERANDO

**I.- COMPETENCIA Y NORMATIVA APLICABLE:** Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para otorgar o negar la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, VI, XIX, XX, XXI, XXVIII, XXXV, XLI, XLIV, LV, LX, LXXVIII, LXXIX, LXXXII, XCIII, XCV, y XCVII, 6, fracciones II, y VII, 7, 11 fracciones I, II, XII, XVIII, y XXXI, 98, primer párrafo, 99, primer párrafo, 102, primer párrafo, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso a) y b), II, incisos a), c) y d), 148, fracción I, 153, 160, 167, párrafos primero y segundo, 168 fracción I inciso c) numeral 4, 169 fracción VIII, primer párrafo, fracción XIII, fracción XIV, incisos c), f), g), h), i), j), y fracción XV, inciso a), 170 fracciones I al XIII, 171, 198, 202, primer párrafo y tercer párrafo, fracción I y II, 203, fracciones I a IV, 206, párrafo primero y segundo, fracción I y III, 207, primer párrafo, 208 fracciones I al XV, 210 fracción I y III, 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, 284, fracción I, 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; de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3, 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, II, V, XII, L, y LII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; así como de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3, fracción II, 4, fracciones VII, inciso c), IX, XI, XXVIII, XXIX, XLI, LI, LIV, LVI, LXV, LXVII, LXXI, LXXIV, y LXXIX, 5, 6, 7, fracción III, 9, fracción I, número 1,





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023 Expediente N° F-007/2023

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

inciso a), 11, 12, fracción I, 37, 43, 83, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 110, 111, 113, 117, 119, 120, 121, 124, 131, 139, 140, 141, fracción I, 142, 143, y 144 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II.- VERIFICACIÓN DE CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO: Se llevó a cabo una visita de verificación al sitio, misma que fue realizada el 17-diecisiete de enero del 2023-dos mil veintitrés, por parte de personal adscrito a esta Secretaría a fin de verificar la situación actual de los predios donde se señala lo siguiente:

Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constatar la situación actual del predio solicitado, el uso del mismo, así como si se realiza o se realizó algún tipo de trabajo que implique alguna etapa constructiva. Preliminares: se pudo constar que en los predios aún no se inicia con los trabajos de desmonte, deshierbe, limpieza o nivelación y aún se conserva la vegetación original del sector. Terracerías: aún 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. Pavimentación: aún no se inicia con esta etapa. Guarniciones: aún no se inicia con esta etapa. Red Eléctrica: aún no se inicia con esta etapa. Alumbrado Público: aún no se inicia con esta etapa. Habilitación, 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 con áreas habitacionales (fraccionamientos privados) y lotes baldíos. Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): en este momento a la propiedad no se da uso alguno, en ninguno de los lotes se ha iniciado con algún trabajo de construcción y aún no se delimitan los diferentes predios que resultaran de la urbanización solicitada. Colindancias al predio: que el lote que se identifica como lote 089 colinda con fraccionamientos habitacionales unifamiliares. En sus costados norte, sur y vialidad Acueducto Villa de Santiago al oriente, mientras que el lote 51-016-096 esta circundados por lotes baldíos y sin uso mientras que el lote 51-008-096 colinda en su costado oriente con fraccionamiento habitacional unifamiliar, el resto de los costados con lotes baldíos y sin uso. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Los Lotes que dan forma al proyecto tienen su acceso por la vialidad Acueducto Villa de Santiago al oriente la cual tiene una sección de calle de 8.00 mts (únicamente la superficie de rodamiento ya que no están definidas las banquetas ni los paramentos de los lotes que colindan con la vialidad. Esguimientos Naturales y/o Arroyos: se aprecia un escurrimiento que corre en dirección poniente-oriental de los lotes 096 y 089 de la manzana 016, que se genera de la orografía que presenta el sector. 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, aún no se impacta el mismo. 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.

III.- ANÁLISIS TÉCNICO DE FACTIBILIDAD PLANO DE PENDIENTES DE TERRENO NATURAL. De acuerdo con el plano de análisis del terreno por rangos de pendientes, elaborado por la responsable del mismo, la C. Arquitecta [redacted] con cedula profesional número [redacted] expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, anteriormente insertado a este documento, el cual indica que el área solicitada presenta 52,701.13 m2 con pendientes de terreno natural en el rango del 0% al 15%; 9,999.98 m2 con pendientes de terreno natural en el rango del 15% al 30%; 3,649.50 m2 con pendientes de terreno natural en el rango de 30% al 45% y 15,146.00 m2 con pendientes de terreno natural mayor al 45.00%.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 136, fracción III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, aquellas áreas o fracciones del

OR 6

6360 m

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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

terreno que presenten pendientes de terreno natural mayores al 45.00%, se consideran como áreas no urbanizables, en este caso la superficie de **15,146.00 m<sup>2</sup> señalada en color rojo en el plano de análisis del terreno por rangos de pendientes mayores al 45 % y en forma dispersa es NO URBANIZABLE.**

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

**ZONIFICACIÓN:** De acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola, donde en su apartado de notas al cuadro No. 21 "*Densidades y lineamientos Urbanísticos*" establece:

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

Ahora bien, con base en lo establecido en el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020**, los predios identificado con los números de expediente catastral **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089**, con una superficie total de **81,496.61 metros cuadrados**, de la que se solicita la factibilidad de fraccionar, según el Plano de Zonificación Secundaria (plano 05), se ubica en una zona de color beige que significa que está determinada y/o clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU) y presenta Corredor Urbano de Mediano Impacto en su colindancia con la Av. Paseo del Acueducto (CMI), de conformidad a lo establecido en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos del mencionado Plan, **El uso Habitacional Unifamiliar solicitado es permitido, por lo que se estima FACTIBLE el uso solicitado.**

**DENSIDAD MAXIMA:** De acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, el predio en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola, donde los predios con expediente catastral número **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089**, con superficie total de **81,496.61 metros cuadrados**, de acuerdo al **Plan en comento**, se localiza en una zona que se clasifica como "CC" (Crecimiento Controlado); en base a las pendientes del predio a desarrollar, en **donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 %.**

En virtud de lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 202, primer párrafo y tercer, 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 y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y habiendo cumplido el solicitante con la presentación de los documentos establecidos en los artículos 262 y 263 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así mismo, con fundamento en los artículos 139, 140 141, fracción I, 142, 143 y 144, del del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, **la suscrita Autoridad DETERMINA QUE SI RESULTA DABLE la FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará " MONTEA RESIDENCIAL ", en los predios identificados con el expediente catastral número 51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089 con una superficie total de 81,496.61 metros cuadrados. En el entendido que la superficie de 15,146.00 metros cuadrados se**





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023

Expediente N° F-007/2023

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

**considera NO URBANIZABLE por presentar pendientes de terreno natural mayores al 45.00%, quedando un área URBANIZABLE de 66,350.61 m2.**

## **V.- 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, 153, 154, 160, 167, párrafos primero, segundo y tercero, 168, Fracción I, inciso c), número 4, 169, fracciones VIII, primer párrafo, XIII, XIV, incisos c), d), f), g), h), i), y j), y fracción XV, inciso a), 170, fracciones I al XIII, 171, 198, 202, , primer párrafo y tercer párrafo, fracción I, 206, párrafo primero y segundo, fracción I y III, 207, primer párrafo, 208, fracciones I al XV, 210, fracción I y VI, 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, 254, 256 primer párrafo, 257, fracción III, 258 fracción II, 260, 263, 286 fracción II, inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), y 291, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para fraccionar y urbanizar **la superficie solicitada de 81,496.61 metros cuadrados**, de los predios identificados con el número de expediente catastral **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089**, 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 **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, y de acuerdo a su plano de Zonificación Secundaria, conforme al cual se determinan el Uso y Destino del Suelo y fija las normas urbanísticas correspondientes a los inmuebles que quedan comprendidos en la delimitación que se regulan por dicho instrumento de planeación, quedando comprendida en la misma de los predios identificados con número de expediente catastral **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089**, con superficie total **de 81,496.61 metros cuadrados**; y de acuerdo a el plano topográfico que obra en el expediente en el que se actúa, y por las razones y fundamento expresado en el último párrafo del apartado V, del presente documento, solo es factible a desarrollar la superficie de **66,350.61 metros cuadrados**, ya que la superficie de **15,146.00 metros cuadrados**, se considera **NO URBANIZABLE** por presentar pendientes de terreno natural mayores al 45% - cuarenta y cinco por ciento; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, fracciones I, III y VI, 136 fracciones II y III inciso d), 137, y 286, fracción II, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

#### **2. ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:**

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

Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio de Monterrey, las superficies de suelo determinada como vías públicas, del fraccionamiento que se pretende desarrollar en la superficie total de 81,496.61 metros cuadrados, de los predios con expediente catastral número 51-008-096, 51-016-096 y 51-016-

6361

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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

089, además, deberá de respetar lo señalado en el alineamiento vial o derecho de vía de las vialidades colindantes al citado predio, y deberá de cumplirse con lo establecido en los artículos 167, 168 fracción I, inciso c), numeral 4; 169 fracción VIII, inciso a); y 170 fracciones I al IV y VI al XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DPTDU/V/075/2022, de fecha 11 de mayo del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
  - Para la Av. Acueducto, deberá respetar un ancho mínimo de 33.00 metros, 16.50 metros a partir del eje del acueducto y hacia ambos lados.
  - Deberá respetar el trazo de una vialidad subcolectora, que atraviesa los predios en el sentido norte sur, la cual deberá tener un ancho mínimo de 16.00 metros, tomando como parámetro fijo los límites de propiedad de los fraccionamientos El Refugio y Soria, y hacia su propiedad.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el artículo 198 de la misma Ley.
4. Para el proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como se establece en el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el artículo 198 de la misma Ley.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo, que impida con su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que si lo ameriten se podrán pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.

en estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

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





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023

Expediente N° F-007/2023

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

*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 apague a la normativa aplicable y/o en su defecto indicar los ajustes necesarios al proyecto presentado.*

*Deberá marcarse al desarrollador, la obligación de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra de la zona*

*En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapantes, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.*

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

2. *Deberá marcarse al desarrollador, la obligación de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.*

Así como lo Dispuesto a los Artículos 83,85,87,90,91,92,93,95,97,98 y 99, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, en su parte conducente, establecen:

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

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

*“Artículo 87. Para los pavimentos de las vialidades, se observarán las disposiciones de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León vigentes*

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

6362

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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

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

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

**“Artículo 95.** En las vías públicas las aceras deben estar ubicadas en forma tal que presenten al peatón una continuidad y claridad de ruta, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal tales como postes, señales de tránsito, mobiliario urbano, rampas de acceso, escalones, jardines, transformadores, anuncios denominativos, teléfonos públicos, entre otros.

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

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

I. A lo largo de las vialidades se habilitarán cunetas hacia el lado de corte para evitar el desgajamiento del terraplén y a fin de desalojar y conducir las aguas pluviales, considerándose una pendiente transversal mínima de bombeo del 2-dos por ciento, construyendo los cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias;

II. El acceso de transporte pesado y de carga estará restringido. Se requerirá oficio de autorización de la Secretaría de Vialidad y Tránsito para circular en estas áreas cuando se trate de obras autorizadas por la Secretaría; y

III. Las vialidades deberán contar con un sistema integral de señalización para conductores y peatones, con carácter informativo, preventivo y restrictivo de sus movimientos, que garanticen la seguridad de quienes transiten, el cual será aprobado por la Secretaría de Vialidad y Tránsito.

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





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

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, y 208, fracciones VII y 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. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Municipio;  
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 fracción VIII, inciso a); fracciones del X al XIV, incisos c) a j), fracciones XV y XVI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En el caso de Vías locales residenciales: tendrán un derecho de vía de 13.00 metros con aceras de 2.50 metros a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, al lado de cada acera, podrán ser de un sentido o doble sentido con carril de circulación intermitente. No podrán tener una longitud mayor de 200.00 metros con una tolerancia del 10.0% entre calles transversales. Podrán intersectar transversalmente con una vía vehicular, peatonal o andador a través de un parque. Las Vías locales residenciales cerradas deberán ser de doble sentido y tendrán un retorno mínimo de 23.00 metros de diámetro de paramento a paramento y tendrán una longitud máxima de 200.00 metros con una tolerancia del 10.0 %; Lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo

6363

ORIGINAL SEDUSO MONTE REY





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

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 de Monterrey, las superficies de suelo que llegasen a ser determinadas como vías públicas; realizar el diseño de pavimento de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, en cumplimiento al artículo 170 fracción IX, 208, fracción VIII, y 214, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

**De conformidad con lo dispuesto por el artículo 213, fracción XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 10, párrafos segundo y tercero, de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad Para el Estado de Nuevo León, para poder continuar con las subsecuente etapa del fraccionamiento que ahora nos ocupa, el solicitante deberá solicitar y obtener previamente la documental denominada factibilidad del servicio del transporte público, otorgada por la autoridad estatal competente en materia de transporte urbano, el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado, y deberá de presentarse a esta Autoridad Municipal al momento de solicitar la aprobación del proyecto urbanístico.**

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

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

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





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

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

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; de lo anterior, un 30%-treinta por ciento en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4-cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, y hasta un 30%-treinta por ciento de lo anterior en jardines menores, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

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

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

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

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

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

El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo 210 deberá cumplir con las características contenidas dentro del artículo 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que la letra establece:

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

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

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

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

*IV. Podrán tener cualquier forma geométrica;*

6364

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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

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

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

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

Se deberá cumplir con la zonificación determinada para la zona, respetar el uso de suelo y densidad indicado en el Apartado V del presente documento, es decir, los lotes propuestos para el desarrollo del fraccionamiento deberán de ser para el uso de suelo habitacional unifamiliar, y la cantidad de lotes propuestos no deben de superar la densidad de la zona en la que se ubican los predios con expedientes catastrales número **51-008-096**, **51-016-096** y **51-016-089**, con superficie total de **81,496.61 metros cuadrados**, considerando la proporción correspondiente a la superficie factible a desarrollar.

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

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





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

*normas que establezca el plan o programa de desarrollo urbano aplicable; por consiguiente, los lotes deberán ser de superficies similares (lotes promedio) por lo que en un futuro ya no podrán ser objeto de subdivisión al haberse agotado dicha densidad aprovechando la totalidad de la densidad bruta permitida, tal y como se menciona en el apartado V.*

**5.- CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE LAS PÚBLICAS:**

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

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

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

*I. a IX. ....;*

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

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

XI..... ”

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

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

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

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

6365





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

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

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

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

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

#### **B).- LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN-INFRAESTRUCTURA:**

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

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

*ARTÍCULO 111. En los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, la infraestructura deberá ser preferentemente subterránea. Deberán utilizarse señalamientos para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación. Las redes domiciliarias de energía eléctrica, teléfono, drenaje, gas natural y agua, deberán instalarse conforme a las especificaciones que establezcan las empresas o compañía prestadora del servicio correspondiente.*

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

*ARTÍCULO 117. Las obras de drenaje pluvial a que están obligados los interesados, podrán resolverse, entre otras, mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría. Se podrán habilitar en los camellones de las vías públicas, bajo las áreas verdes, de circulación y/o recreación, sistemas de captación, retención y conducción de escurrimientos pluviales, en una modalidad de camellones drenantes.*

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





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. *Mitigar el caudal generado por las lluvias, debido a las actividades de construcción.*
- II. *El interesado en construir deberá establecer en el estudio hidrológico correspondiente, el volumen de escurrimientos a retener y las medidas mitigadoras o sistemas de detención.*

6366

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





III. La Secretaría evaluará el estudio hidrológico y autorizará las obras, medidas de mitigación o sistemas de detención que se requieran.

IV. El interesado deberá realizar las medidas de mitigación o sistemas de detención, en forma conjunta con las obras de construcción del inmueble..."

Con base a lo señalado en el artículo 111 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigente. En los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, la infraestructura deberá ser preferentemente subterránea. Deberán utilizarse señalamientos para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación. Las redes domiciliarias de energía eléctrica, teléfono, drenaje, gas natural y agua, deberán instalarse conforme a las especificaciones que establezcan las empresas o compañía prestadora del servicio correspondiente; no podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general sujeta a las restricciones que imponga la Secretaría y demás que se señalan a continuación:

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

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

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





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

- VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;
- IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;
- X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;
- XI. Las obras y 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 al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, 1ª. Etapa, el área presenta Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto, Zona de encharcamiento o anegamiento, y hacia el área Suroeste del predio cruza un escurrimiento denominado como zona de guarda en corrientes menores.

A ese respecto, en fecha de 16 de junio del 2023 la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana mediante el Oficio No. 248/SSOTEP/2023, manifiesta lo siguiente:

*"[...] que indica que los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Por lo que se revisó la ubicación del predio dentro del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera etapa, encontrándose que los predios con claves catastrales 51-008-096, 51-016-096, 51-016-098, presentan Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto por encharcamiento o Anegamiento en el 10% del área total de los predios, además de presentar una Zona de Guarda en corrientes menores que atraviesa los predios de poniente a oriente; presenta riesgo Geológico Alto en el 5% del área total de los predios; según lo indica el Atlas de Riesgo*

6367

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22-veintidos de agosto de 2013- dos mil trece."

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPT/H056/2023, de fecha 27-veintisiete de junio de 2023-dos mil veintitrés, se considera Factible el cual informa los siguientes lineamientos y obligaciones:

"...Con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados 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 I de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León. De acuerdo con lo anterior, se presenta la siguiente Opinión Técnica:

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

I. Descripción del Proyecto.

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

II. Datos del proyecto pluvial:

• Antecedentes:

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

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

III. Criterios pluviales:

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

IV. Análisis hidrológico:

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

V. Proyectos hidráulicos:

- Red pluvial primaria:
  - a) Estructura de captación;
  - b) Estructura de retención de azolves;
  - c) Estructura de regulación;





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

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

#### VI. Información cartográfica

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

El plano se deberá presentar en forma impresa y digital en formato Autocad.

#### VII. Conclusiones y recomendaciones:

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

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

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





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

Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

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

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

*Con base en lo anterior, se determina que el Fraccionamiento cumple con la Información requerida en esta etapa, considerándose factible proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del Desarrollo Implica, condicionado al cumplimiento de lo arriba establecido.*

*Cabe destacar que en la etapa de proyecto urbanístico se deberá acatar las observaciones efectuadas por la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, dependiente de la Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana en el oficio presentado No. 248/SSOTEP/2023 emitido el 16 de junio del 2023.*

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

*Relativo estudio hidrológico e hidráulico, realizado por ARGJ, y signado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]*

- I. Que se presente en un plano o ilustración el trazo y cauce principal de las cuencas analizadas en condiciones naturales.*
- II. Que la figura 14, así como el plano 001-HIDROINT-LABOLA-R01, indique el cauce principal y las direcciones de escurrimiento de vialidades.*
- III. Se recomienda que, además del método de cálculo por HEC-HMS, se realice la estimación de caudales para la cuenca CE-01 por al menos otros métodos, que ante las condiciones fisiológicas de la cuenca sean aplicables.*
- IV. Que se indique en el estudio y en los planos oficiales la ubicación precisa del elemento de retención propuesto.*

*[...] además, se recomienda que, ante la Declaratoria de Emergencia por Sequia en el Estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado, Número 18V de fecha del 2-dos de febrero de 2022-dos mil veintidós (sic), se incluya al anexo técnico el Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por los organismos responsables que prestan estos servicios públicos.*

*Por último, se le recomienda a la autoridad municipal que conforme el artículo 177, y 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humano, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, solicite la Opinión a esta Secretaria, de las medidas de mitigación aplicadas, una vez que el caso llegue a la etapa de urbanístico,*





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

*lo que constituye la licencia de uso de suelo, y que se hayan atendido los puntos anteriormente descrito, esta solicitud deberá estar acompañada del anexo técnico conformado por los Planos Oficiales (urbanístico y rasantes) los estudios correspondientes para la etapa de proyecto de rasantes.*

*Lo anterior expuesto se encuentra fundamentado en los artículos, 1, 2, 4, 5 fracción III, 24 fracción XIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana; 3 fracciones III, LXXI y XCIV, 4 fracción VIII, 10 fracción VI y XXIII, 11 fracciones XII, XXI y XXVIII, 136, 177, 178, 179, 180, 187, 293 fracción III, 258 fracción III) y 355 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y 276 Bis-1, Fracción IV de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León.*

*Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del 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 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."*

*En su momento el desarrollador deberá realizar las obras pluviales y contribuir económicamente a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca en donde se localiza el predio, lo anterior en cumplimiento a lo establecido en los artículos 182 y 183 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*

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

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

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

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

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

*Fracción IX. Sustentabilidad ambiental: promover prioritariamente, el uso racional de recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques..."*





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

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

Así mismo deberá respetar lo señalado en el **artículo 124** del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey que señala lo siguiente:

Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:

- I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema;*
- II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o en su defecto, con lo que establezca la Comisión Nacional del Agua;*
- III. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 1.80-un metro y ochenta centímetros para facilitar su mantenimiento considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre;  
Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de 1.20-un metro y veinte centímetros, considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre;*
- IV. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlas. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banquetas, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción. Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que, además, permitirán la recarga de los mantos freáticos;*
- V. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, según lo establezcan los estudios y análisis correspondientes, cuando el subsuelo tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, podrán en cada edificación, captar el agua de lluvia en pozos de absorción ubicados dentro de cada predio.*





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

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

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

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

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

Se deberá Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos.

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

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

De conformidad con el artículo 208 fracción XI y XV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá construir las obras y provisiones necesarias que permitan a las personas con discapacidad para que en forma independiente y con seguridad se facilite el acceso, circulación y uso de los espacios e instalaciones, así como para que se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles; asimismo, se deberá respetar los lineamientos establecidos en el artículo 237 de la Ley antes citada.

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

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

a) *Asegurar en todo momento el libre tránsito peatonal.*

6370

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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

- b) *Estar principalmente en las esquinas de los cruces de calles o avenida. En caso de que se requiera y la autoridad competente lo avale, se instalaran cruces peatonales seguros a mediación de calles.*
- c) *Se construirán exclusivamente en un cruce que conecte dos o más vías peatonales.*
- d) *Contar con franjas de advertencia a todo lo ancho del cruce.*
- e) *El ancho de la rampa debe ser igual al de la peatonvía o banqueteta.*
- f) *Las rampas y el cruce peatonal deberán estar alineadas entre sí, asegurando el trazo recto.*
- g) *No deberán estar sobre los radios de giro*
- h) *En la rampa de abanico, la pendiente inicia con dos rampas con pendiente máxima de 6 por ciento desde antes de llegar a la esquina, y se convierte en una superficie cónica al intersectarse con la otra pendiente perpendicular al arroyo vehicular.*
- i) *Se debe considerar un drenaje pluvial adecuado para evitar encharcamientos en el área de espera de la rampa.*
- j) *Los bolardos protegen al peatón y se colocan sobre esta rampa, deben colocarse en el punto tangente al centro de la curva del radio de giro. Dejando un paso libre de mínimo 1.20 metros*
- k) *La guía táctil para personas con discapacidad visual se debe colocar de forma perpendicular el trayecto del cruce peatonal y no en la línea tangente del radio de giro*

*En la rampa recta, la franja peatonal se proyecta en pendiente. La rampa está contenida por guarniciones con cantos verticales. Es una alternativa cuando no se pueden colocar rampas de abanico.*

#### **Pavimentos, cordones y banquetas:**

De conformidad con el artículo 208, fracciones VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su momento, el fraccionador deberá de habilitar las vías públicas con pavimentos (incluidas guarniciones y banquetas), bajo las características y especificaciones de las vialidades según tipo de vía (nivel de tráfico), la pendiente y el rango de las terracerías establecidas en el catálogo de secciones estructurales de pavimento y demás parámetros contenidos en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas vigentes, y deberá de presentar escrito mediante el cual se manifieste el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable que validarán técnicamente el cumplimiento de las normas de la segunda Ley antes referida, según lo dispone su artículo 7, último párrafo.

#### **Diseño de Alumbrado Público:**

De conformidad con el artículo 208, fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el fraccionador deberá cumplir con la instalación de la red de alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme las especificaciones municipales, asimismo cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2012 y NOM-001-SEDE-2014, relativa a las Instalaciones destinadas al suministro y uso de la Energía Eléctrica emitida por la Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal, publicada en el Diario Oficial de la Federación en Octubre de 1994. 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





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023

Expediente N° F-007/2023

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

utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado público, requerir el mínimo de mantenimiento ahorradores de energía y equipo de telegestión marca Lumidim o similar, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, los luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes.

### Señalamiento vial:

De conformidad con el artículo 208, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el fraccionador, en su momento, deberá de presentar el diseño de señalamiento y nomenclatura vial horizontal y vertical a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; y de acuerdo a lo que indique el Estudio de Movilidad del terreno que deberá presentar en la etapa del proyecto urbanístico y conforme a lo señalado por la Autoridad Municipal competente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6371

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





*el filete de color rojo reflectante.*

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

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

*SR-NL-37A DOBLE SENTIDO DE CIRCULACIÓN para señalamiento bajo, que tendrá el fondo de color negro y la doble flecha de color blanco reflectante.*

*"... J.01 Ubicación longitudinal*

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

*J. 02 Ubicación lateral*

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

*J.03 Altura*

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

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

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

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

En lo que respeta a los lineamientos ambientales, se informa al solicitante que queda estrictamente prohibido realizar cualquier actividad alguna en el predio, y deberá cumplir en su momento con los lineamientos ambientales y medidas preventivas y de mitigación que señalen los estudios, que deberán ser cumplidos de manera obligatoria, con el fin de evitar, prevenir y mitigar daños al ambiente y/o a la comunidad, por lo que se deberá de dar cumplimiento a las normas de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y a las del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey, en lo que se refiere a esta materia.





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

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

De conformidad al oficio N° DPT/G036/2022, de fecha 29 de junio del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección determina que el Fraccionamiento cumple con la información requerida, considerándose Factible, emitiendo opinión y otorgando los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

Con respecto al plano topográfico y a los Estudios presentados a esta dirección se emite la siguiente opinión:

#### Estudio de Riesgo Geológico:

Se determinó que la estratigrafía del sitio está formada por un material de suelo arcillo, cabe resaltar que dentro del predio fue posible apreciar algunos cortes expuestos donde se tiene la roca lutita en color gris con intercalaciones de material arcillo. La roca presenta foliaciones, sin embargo, debido a su alto grado de interperismo, no se alcanzaron a distinguir las especificaciones.

Debido a lo anteriormente mencionado, se efectuó un análisis estructural en afloramiento cercano al predio, en el cual se obtuvieron datos de estratificación y planos de discontinuidades, las cuales son separadas por familias o grupos que forman un patrón uniforme. Los estratos mantienen un rumbo preferencial de 20° a 30° SE. De igual manera los buzamientos tienen poco cambio manteniéndose en un rango de 15° a 35°. Se determinó que existe la posibilidad de que ocurran mecanismos tipo planar y cuña, por lo que es importante no dejar cortes expuestos a la intemperie y a los cambios climatológicos debido a que la roca tiende a perder sus propiedades como lo son cohesión, Angulo de Fricción y Peso Volumétrico, por lo que es de suma importancia implementar elementos geosintéticos (muros de contención, concreto lazado, anclas o clavos), como una estrategia para la mitigación y prevención de un posible colapso o movimiento del terreno.

Se concluye que no existe riesgo Geológico en el predio atendiendo las observaciones y recomendaciones dentro de este informe.

#### Estudio Geofísico:

Se realizaron 5 tomografías geo eléctricas en donde superficialmente, se detectó un material muy heterogéneo de materiales con granulometría de arcillas, limos y arenas de 2 a 5m., de espesor. Bajo el paquete intemperizado, se interpreta un horizonte de lutitas alteradas de 2 a 5m., de espesor. No se observa nivel freático. Los valores de resistividad configuran zonas de humedad al margen nororiente, contiguas a las viviendas, perfil 3 y 5. La base de la secuencia litológica explorada está conformada por lutitas y areniscas. En ninguno de los perfiles se interpretan áreas con cavernas que representen factor de riesgo. No se interpretan discontinuidades estructurales relevantes como fallas o fracturas. No se interpretan zonas de manantiales o puntos de sugerencia de agua.

6372

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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

Por otro lado, relativo al Estudio de Riesgo Geológico, realizado por TEOTL Geología y Geofísica Ambiental, y signado por el [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]

- I. Que se ubique en un croquis o imagen satelital, la ubicación de los taludes que se están considerando en el Análisis de Geología Estructural.
- II. Debido a la magnitud y características del proyecto, que se complemente el análisis de la calidad de la roca "Rock Mass Rating (RMR)", realizando un muestro del macizo rocoso de manera uniforme a lo largo y ancho del predio, con el fin de abundar y corroborar la calidad de la roca en diferentes zonas del predio. Asimismo, que se complemente con un croquis o imagen satelital, que indique los sitios donde fueron realizados los análisis de la calidad de la roca.
- III. Que los espesores indicados en los "Perfiles Geológicos" sean congruentes con los espesores de los estratos indicados en el Estudio de Mecánica de Suelos, además, que los perfiles de terreno natural se tracen a partir de la información topográfica levantada en el sitio.
- IV. Que el "Mapa de Riesgos Geológicos", sea producto del análisis de la topografía de la zona, geología y los Atlas de Riesgos Aplicables.

Y de manera general para el expediente técnico presentado:

Relativo al Plano de Pendientes realizado y signado por la Arq. Judith Salcido Flores, con cédula profesional 6432771.

- V. Se sugiere que se aumente la calidad de puntos levantados para determinar las pendientes indicadas en este, se sugiere que se siga el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León indica que el Artículo 144-VII "[...] En caso de que se requiera, plano de pendientes antefirmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10- diez x diez [..]". Asimismo, que se verifique el plano de pendientes, ya que el "Rango de Pendientes", muestra pendientes <45% (menores).

**Se deberá atender y observar lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.**

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

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





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

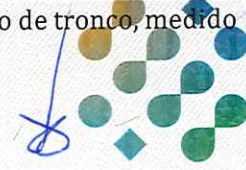
Bajo las consideraciones anteriores, y a fin de precisar y puntualizar las áreas de restricción para las construcciones futuras del desarrollo, así como las medidas de mitigación de riesgo del predio, en la etapa del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico** deberá presentar Estudio Geotécnico el cual deberá 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° 0924/23-DGDV-SEDUSO, de fecha 02 de junio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección General para un Desarrollo verde de esta Secretaría; en la cual se indica que en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y 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 el artículo 215 Fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:
  - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
  - b) La plantación de 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área de parques que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.
  - c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
  - d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
  - e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de 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.
  - f) La plantación de 01-un árbol nativo de la región, por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido

6373

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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

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.

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

VI. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

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

VII. 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:





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

- 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.

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 Apartado V, de Zonificación y Densidad del presente dictamen, así mismo deberá cumplir con los lineamientos de altura, coeficiente de uso de suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de área verde, remetimientos laterales, remetimiento frontal, remetimiento posterior, cajones de estacionamiento, y demás que se establezcan en las disposiciones generales en materia de construcción y desarrollo urbano que estén vigentes al momento de presentarse la solicitud de licencia de construcción correspondiente, ya sean del Plan Parcial, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, o de cualquier otro Reglamento aplicable expedido o que expida el Ayuntamiento del Municipio de Monterrey.

Serán sujetos de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes. así mismo podrán incurrir en responsabilidad civil y administrativa, y en su caso, tendrán la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, según lo disponen los artículos 357 y 358, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

6374

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





## 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 Medio Ambiente y Recursos Naturales, de acuerdo al Artículo 264 fracción IV, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 145 fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Estudio de Movilidad de acuerdo a los artículos 198 y 264 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.
- c) Estudio (Estudio Hidrológico-Hidráulico), donde se vean reflejadas la o las medidas de mitigación para el desarrollo del proyecto, con fundamento en el artículo 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las propuestas de mitigación deberán estar reflejadas en plano en tamaño dobles carta o mayor y firmado por el asesor en la materia, con fundamento en la reglamentación antes citada); de acuerdo al Artículo 264 fracción, VIII, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- d) Análisis de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo: señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 332 y 333 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León, y el artículo 145, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Factibilidad otorgada por autoridad en materia de transporte urbano, de acuerdo al artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 10, párrafos segundo y tercero, de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad Para el Estado de Nuevo León, para poder continuar con las subsecuente etapa del fraccionamiento que ahora nos ocupa, el solicitante deberá solicitar y obtener previamente la documental denominada factibilidad del servicio del transporte público, otorgada por la autoridad estatal competente en materia de transporte urbano, el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado, y deberá de presentarse a esta Autoridad Municipal al momento de solicitar la aprobación del proyecto urbanístico.

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





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

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

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

- a) Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos, agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y gas, autorizados por las dependencias públicas y/o las empresas prestadoras del servicio correspondientes de acuerdo al artículo 267 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos (Profesional responsable certificado vigente ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado, elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos, cuya elaboración se con una antigüedad no mayor a 1 - un año, que incluya carta responsiva dirigida a ésta Secretaría, firmada en original y antefirmada ( rúbrica ) en cada hoja y copia de cedula profesional, de acuerdo al artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- c) Validación del diseño de pavimentos acompañada de la certificación del profesional responsable de acuerdo al Artículo 91, fracción XII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; relativo a la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y lo referente a las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- d) Estudio Geotécnico laboratorio certificado vigente ante S.D. Sustentable vigencia de 1 año, que incluya carta responsiva dirigida a la Secretaría firmada en original y antefirmada cada hoja y copia de cédula profesional, de acuerdo al artículo 267 fracción de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO.** Por lo expuesto y fundado, en los términos precisados, se **INFORMA** a las personas morales denominadas, **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, y en representación de BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) No. FIDECOMISO 79940, Y A EL C. [REDACTED]** que es procedente la solicitud de **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará **Montea Residencial**; relativo a la superficie solicitada de **81,496.61 metros cuadrados**, superficie que se ampara con los predios identificados con los números de expedientes catastrales **51-008-096 con 46,209.05 m2, 51-016-096 con 10,551.88 m2 y 51-016-089 con 24,735.68 m2**; predios colindantes a la Av. Paseo del Acueducto y al sur del Fraccionamiento Soria Residencial, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey. En el entendido que la superficie de 15,146.00 metros

6375

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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

**cuadrados se considera NO URBANIZABLE por presentar pendientes de terreno natural mayores al 45.00%, quedando un área URBANIZABLE de 66,350.61 m<sup>2</sup>.** Asimismo, únicamente para lotes con un uso de suelo habitacional unifamiliar, en el que cumplan con la densidad que enseguida se describe:

**DENSIDAD:** De acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola, donde los predios con expediente catastral número **51-008-096, 51-016-096 y 51-016-089**, con superficie total de **81,496.61 metros cuadrados**, de acuerdo al **Plan en comento**, se localiza en una zona que se clasifica como "CC" (Crecimiento Controlado); en base a las pendientes del predio a desarrollar, en **donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea** para predios con pendientes del **0 al 15%**; **8 viviendas por hectárea** para predios con pendientes del **15.01 al 30 %** y **4 viviendas por hectárea** para predios con pendientes del **30.01 al 45 %**-cuarenta y cinco por ciento

En la etapa de proyecto urbanístico los predios propuestos deberán ser lotes con superficies similares (lotes promedio) por lo que en un futuro ya no podrán ser objeto de subdivisión al haberse agotado dicha densidad aprovechando la totalidad de la densidad bruta permitida, lo anterior, excepto a que se modifique el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, y se determine una mayor densidad para esta zona, de conformidad con lo establecido en el artículo 213, fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice:

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

*I. a VI.....*

*VII. Deberán cumplir con las normas de densidad, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y demás normas que establezcan el plan o programa de desarrollo urbano aplicable..."*

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

**SEGUNDO.- Se FIJAN LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO** para elaborar el Proyecto Urbanístico del futuro **Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata**, el cual se denominará **"MONTEA RESIDENCIAL"**, a desarrollar en la superficie solicitada de **81,496.61 metros cuadrados** la cual se ampara con los predios identificados con los números de expedientes catastrales **51-008-096 con 46,209.05 m<sup>2</sup>, 51-016-096 con 10,551.88 m<sup>2</sup> y 51-016-089 con 24,735.68 m<sup>2</sup>**, mismos que se describen en el Apartado V " **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO Y URBANIZACIÓN**", del presente documento, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, en obvio de repeticiones, lineamientos que deberán de cumplir la solicitante " **VALI ASESORES INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE., EN REPRESENTACIÓN DE BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA) No. FIDECOMISO 79940 y EL C. RUPERTO GARZA CANTÚ.**", y





Oficio No. 23908-SEDUSO/2023

Expediente N° F-007/2023

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

en su caso, a quienes se les transfieran los derechos y obligaciones que se generen con la resolución respectiva al presente expediente administrativo.

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

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

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

*"... Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.*

*Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.*

*Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo..."*

*"...Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.*

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

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

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

**CUARTO.** Por lo expuesto el **Apartado IV.- ZONIFICACIÓN (USO DE SUELO Y DENSIDAD)** del presente documento, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 202, primer párrafo y tercer párrafo, fracción II, 203, 206, fracción I, 208, 210, fracción I y III, 211, 213, 214, 215, 216, 256, 257, fracción II, y 286 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y habiendo cumplido el solicitante con la presentación de los documentos establecidos en el artículo 262 de la Ley

6376

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY





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

Oficio No. 23908-SEDUSO/2023  
Expediente N° F-007/2023

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

antes referida, así mismo, con fundamento en los artículos 139, 140 141, fracción I, 142, y 143 del del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**QUINTO.** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**SEXTO.** Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la Lic. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

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

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

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

*[Firma]*  
Tvnb/lamc/gsp/Mynd/Cafr

Siendo las 11:00 horas del día 20 del mes de Junio del año 2023, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted], en su carácter de [Redacted] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted] *[Firma]*

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Trénica Y. Martínez D.  
FIRMA: [Firma]

NOM  
FIR

