



N° de Oficio: 25619/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-017/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

INSTRUCTIVO

SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.
JOSÉ VASCONCELOS NÚMERO 799 PONIENTE,
CENTRO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
PRESENTES. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-017/2023 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----

V I S T O : El expediente administrativo número F-017/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 30-treinta de junio de 2023-dos mil veintitrés, presentada por el [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **Sierra Morena, S.A. de C.V.**, esta última en su carácter de Propietaria, mediante el cual solicita se les informe sobre **la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata con Uso Complementario de Comercio de Barrio, relativo a la superficie solicitada de **138,560.21 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-978**, colindante a la al sur de la avenida Lince y al poniente de la avenida Pedro Infante, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; y,

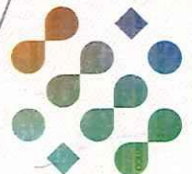
RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 30-treinta de junio de 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita se le informe sobre **la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata con Uso Complementario de Comercio de Barrio, relativo a la superficie solicitada de **138,560.21 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-978**, colindante a la al sur de la avenida Lince y al poniente de la avenida Pedro Infante, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **F-017/2023**.

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

1. Solicitud en formato signada por el [REDACTED] (Apoderada Legal) de la persona moral denominada institución bancaria denominada (propietario), en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción I, y 263 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 143, fracción I, y 144, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
2. Que se acredita el interés jurídico mediante los siguientes documentales:

Copia simple de la escritura pública número 1,050-mil cincuenta, de fecha 27-veintisiete de marzo de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Treviño García, Notario Público Titular número 54- cincuenta y cuatro, con ejercicio en el municipio de Monterrey, N.L. relativa al Contrato de Transmisión de Dominio de Bien Inmueble, compareciendo como "La Adquiriente" la persona moral denominada **Sierra Morena, S.A. de C.V.**, referente a una porción de terreno con una superficie de **840,207.90 m2**; Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León ahora denominado Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el



Que presenta copia simple del escrito de fecha 22-veintidós de noviembre del 2001-dos mil uno, dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en Monterrey, Nuevo León, suscrito por el representante legal de la persona moral denominada Sierra Morena, S.A. de C.V., en el cual se manifiesta que su representada es legítima propietaria del inmueble con una superficie de 840,207.90 metros cuadrados, que en dicho terreno se deducen que una superficie de 155,637.51 metros cuadrados corresponde al Fraccionamiento Hacienda de Santa Clara, una superficie de 100,607.99 metros cuadrados, le corresponde al Fraccionamiento Cumbres de Santa Clara, quedando una superficie de 583,962.40 metros cuadrados, la cual se conforma por 2-dos polígonos, correspondiendo una superficie de 226,225.84 metros cuadrados al Polígono Norte y una superficie de 357,736.52 metros cuadrados al polígono Sur; escrito ratificado en fecha 22-veintidós de noviembre del 2001-dos mil ante la fe del Licenciado Javier García Garza, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública número 89, de la cual es Titular el Licenciado León A. Flores González, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, quedando asentado en el acta número 36,804/2021; quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 618, volumen 20, libro 7, sección Actas Aclaratorias y Rectificaciones, en fecha 27-veintisiete de noviembre del 2001- dos mil uno.

Presenta copia simple del escrito de fecha 12-doce de febrero del 2002-dos mil dos, dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad de la Primera Cabecera Distrital, suscrito por el representante legal de la persona moral denominada Sierra Morena, S.A. de C.V., y perito topográfico, en el cual bajo protesta de decir verdad se informa que los polígonos con superficie de **226,225.84 metros cuadrados** (Polígono Norte) y 357,736.52 metros cuadrados (polígono Sur) no corresponden a la situación física, toda vez que los inmuebles fueron afectados y subdivididos en forma natural por el trazo de las calles Alejandro de Rodas y av. Leones, por lo que obligan a subdividir los inmuebles en 3 polígonos cada uno, Polígono Norte con superficies de 20,641.976 metros cuadrados, 49,423.237 metros cuadrados y 156,160.627 metros cuadrados, Polígono Sur con superficies de **264,118.923 metros cuadrados**, 47,561.974 metros cuadrados y 53,006.057 metros cuadrados; escrito ratificado en fecha 01-uno de abril del año 2002-dos mil dos ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el acta fuera de protocolo número 58,165/2002; quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 196, volumen 21, libro 2, sección Actas Aclaratorias, en fecha 17-dieciséis de abril del 2002- dos mil dos.

Presenta copia simple del escrito de fecha 03-tres de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, dirigido al Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, suscrito por el representante legal de la persona moral denominada Sierra Morena, S.A. de C.V., donde se solicitan las Rectificaciones de medidas del polígono 4 que forma parte del polígono sur con superficie de 264,118.923 metros cuadrados para resultar con una superficie de **252,972.75 metros cuadrados**; escrito ratificado en fecha 11-once de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el acta fuera de protocolo número 089/140,705/2018; quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 243, volumen 121, libro 5, sección Auxiliares, en fecha 16-dieciséis de enero del 2019- dos mil diecinueve.

Copia simple de la escritura pública número 16,749-dieciséis mil setecientos cuarenta y nueve, de fecha 31-treinta y uno de agosto del año 2020-dis mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble compareciendo la persona moral denominada **Sierra Morena, S.A. de C.V.** como "La parte Compradora", referente al lote de terreno rústico ubicado en la Ex-Comunidad de San Bernabé Topo Chico, con una superficie de 25,027.19 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral **70) 19-001-157**; Lo



Nº de Oficio: 25619/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-017/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número [REDACTED]

Presenta **instructivo de** fecha 04-cuatro de diciembre de 2020-dos mil veinte, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, con número de oficio 15268/SEDUE/2020, en el cual **autorizó la fusión-subdivisión**, (Fusión de 2-dos inmuebles identificado con número de expediente catastral **19-001-157 con superficie de 25,027.19 metros cuadrados** y el expediente catastral **19-001-717 con superficie de 252,972.75 metros cuadrados**, para quedar 1-un lote con superficie total de 277,999.94 metros cuadrados; para posteriormente subdividir en 03-tres porciones: Lote 1 con superficie de 32,206.50 metros cuadrados, Lote 2 con superficie de 107,233.23 metros cuadrados y **Lote 3 con superficie de 138,560.21 metros cuadrados**, lo anterior dentro del expediente administrativo S-106/2020; Lo anterior quedando asentado con datos de inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED]

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

3. Que acredita la Existencia y Subsistencia Legal, así como la personalidad jurídica mediante los siguientes documentales:

Copia simple de la escritura pública número 355-trescientos cincuenta y cinco, de fecha 13-trece de agosto de 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Treviño García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 54, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, relativa a la constitución de una sociedad Mercantil denominada **SIERRA MORENA, S.A.** Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] Escrituras de Sociedades Mercantiles, sección de Comercio, en fecha 17-dieciséis de septiembre de 1981-mil novecientos ochenta y uno.

Copia simple de la escritura pública número 5,539-cinco mil quinientos treinta y nueve, de fecha 26-veintiséis de mayo de 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Roscar Fernández Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 40, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, relativa a la protocolización de una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **SIERRA MORENA, S.A.**, donde se resolvió, entre otras cosas, Transformar la sociedad en Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A. de C.V.). Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]

Copia simple de la escritura pública número 21,513-veintiun mil quinientos trece, de fecha 11-once de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en el cual hace constar que compareció la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S.A. de C.V.**, representada por su Apoderado General, donde otorga en favor de CARZA, S.A. P.I. de C.V, y/ [REDACTED] entre otros, poderes y facultades entre los cuales se encuentran Poder Especial con facultades de Administración, de Dominio, entre otros.

Copia certificada de fecha 29-veintinueve de junio del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 90, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, quedando asentado bajo el número 90/17149/23 del Libro de Actas Fuera de Protocolo, del Certificado de libertad de gravamen del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 31-treinta y uno de mayo del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26285902/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **SIERRA MORENA, S.A. de C.V.**, bajo el [REDACTED]





Nº de Oficio: 25619/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-017/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

Nuevo León, en correlación al artículo 143 fracción V y 144, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- 10. Plano de Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León con la localización del predio con superficie de 138,560.21 metros cuadrados...
11. De conformidad al artículo 144 fracciones VIII, IX, y X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey...
12. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes...

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

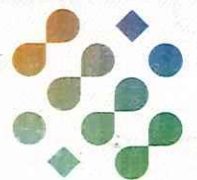
CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracciones I y III inciso a), 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4, 169 fracción VIII inciso a), 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción I, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 256 primer párrafo, 257 fracciones I al III, 258 fracciones I y II, 260, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 286 fracciones I incisos a) y b), II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), 291 fracción I y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León...

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

III. Que De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número 19-001-978 con superficie de 138,560.21 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU) y en su colindancia con la Av. Pedro Infante se clasifica como un Corredor de Mediano Impacto (CMI), en ambas zonas, de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se indica como permitido, asimismo en dicho Corredor de Mediano Impacto (CMI), se permite una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en dicha matriz de compatibilidad.

Por lo anterior y para el predio en mención, el uso Habitacional Unifamiliar se estima factible, así como en su colindancia con la Av. Pedro Infante, en la cual además es factible el uso Comercial y de Servicios, de acuerdo con lo indicado.



Ahora bien y de conformidad con el apartado de Ordenamiento Urbano del referido Plan de Desarrollo Urbano, dentro de las Zonas Habitacionales, se establece la de Habitacional Unifamiliar, definiéndolo como sigue: *"Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colinas habitacionales y no admite otros usos del suelo, mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento. Los usos permitidos se establecen en el presente Plan y se les aplicará la normatividad establecida en éste, de acuerdo a la zona donde se encuentran."*

Así mismo, dentro del mismo apartado de Ordenamiento Urbano, contempla Otras Zonas, dentro del cual se encuentra comprendido el Comercio de Barrio, mismo que define de la siguiente manera: *"zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el uso de desarrollo de usos comerciales y de servicio en áreas predominantemente habitacionales. En las áreas urbanizables, se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y ésta será definida en los proyectos de nuevos fraccionamientos."*

Además, en el apartado de Lineamientos Generales para los Usos del Suelo, en el inciso b), dispone lo siguiente: *"b) En las zonas o predios señalados como Comercio de Barrio, se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados"; por lo que en la zona Habitacional Unifamiliar, adicionalmente es factible el Comercio de Barrio.*

En cuanto a la Densidad, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al predio con superficie total de 138,560.21 metros cuadrados, le corresponde la aplicación de la **Densidad Tipo D6**, la cual permite una densidad de **56 viviendas por hectárea**, en tanto que para la porción del predio que se encuentra sobre el Corredor de Mediano Impacto (CMI), corresponde una densidad de **120 viviendas por hectárea**, esto en un área de influencia de 50.00 metros.

Análisis técnico de factibilidad, plano de pendientes de terreno natural. - De acuerdo a revisión del sistema de consulta de predios, denominado "ARC GIS", **no muestra pendientes superiores al 45 %** en el polígono identificado con el expediente catastral número **19-001-978** y de acuerdo a las fotografías y a los planos de levantamiento topográfico y de análisis de pendientes del predio presentados por el promovente, para la superficie total de **138.560.21 metros cuadrados**, indicando las curvas de nivel a cada metro, siendo responsable de los mismos el Arquitecto [REDACTED] con cedula profesional número [REDACTED] expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, el predio cuenta con pendientes de terreno natural predominantes, con pendientes en su mayoría en rangos del 0% al 45%, siendo este un aproximado en porcentaje, el 99.78% menor al 45% de pendiente.

Por lo tanto, un aproximado del 0.22% de la superficie total del predio cae en el supuesto de que aquellas áreas o fracciones del terreno que presenten pendientes de terreno natural mayores al 45% y que se consideran como áreas no urbanizables, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 136, fracción III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 136, fracción III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, aquellas áreas o fracciones del terreno que presenten pendientes de terreno natural mayores al 45.00%, se consideran como áreas no urbanizables, en este caso la superficie del predio no cae en el supuesto de que aquellas áreas o fracciones del terreno que presenten pendientes de terreno natural mayores a 45%, y que se consideran como áreas no urbanizables.

IV Se llevó a cabo una inspección en fecha 12-doce de julio del 2023-dos mil veintitrés, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar el avance de las obras, y en el respectivo reporte se asentó lo siguiente: Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado, el uso del mismo, así como si se realiza o se realizó algún tipo



Nº de Oficio: 25619/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-017/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

de trabajo que implique alguna etapa constitutiva, Preliminares: Se pudo constar que en el predio aún no se inicia con los trabajos de desmonte, deshierbe, limpieza o nivelación y aún se conserva la vegetación original del sector; Terracerías en Vialidades: 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; Red eléctrica: Aún no se inicia con esta etapa; Pavimentación: Aún no se inicia con esta etapa; Guarniciones: Aún no se inicia con esta etapa; Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: Aún no se inicia con esta etapa; Alumbrado público: Aún no se inicia con esta etapa; Uso de suelo de área colindante: El predio colinda con lotes baldíos y por la Av. Lince colinda con área habitacional unifamiliar (fraccionamiento privado); Ocupación de lotes existentes (construcciones existentes): En este momento a la propiedad no se da uso alguno, no se ha iniciado con algún trabajo de construcción y aún no se delimitan los diferentes predios que resultarán de la urbanización solicitada; Colindancias al predio: El lote que se identifica como 978 colinda con lotes baldíos y por la Av. Lince colinda con fraccionamiento habitacional unifamiliar, el resto de los costados con lotes baldíos; Sección de vialidades colindantes al predio: El predio tiene acceso por la Av. Pedro Infante con sección de carpeta 10.00 metros y Av. Lince con sección de carpeta de 6.70 metros (variable) aún no están definidas las banquetas ni parámetros; Escurrimientos Naturales y/o arroyos: Se aprecian escurrimientos en sentido sur-norte que atraviesan el predio al centro del mismo y al costado poniente; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): El predio aún no cuenta en el total de su dimensión con su vegetación nativa, aún no se impacta el mismo

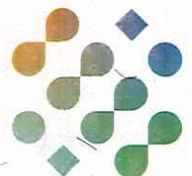
V. Que al presente expediente se acompaña copia simple del **recibo oficial con folio Nº 3170000031610**, de fecha 20-veinte de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de este municipio de Monterrey, por la cantidad de **\$17,065.23 (DIECISIETE MIL SESENTA Y CINCO PESOS 23/100 M.N.)** mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el artículo 262, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León así como el pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracción V inciso a), por concepto de Factibilidad y Lineamientos.

VI. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE de FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata con Uso Complementario de Comercio de Barrio, relativo a la superficie solicitada de **138,560.21 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-978**, colindante a la al sur de la avenida Lince y al poniente de la avenida Pedro Infante, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO**, en los términos a que se contrae esta determinación.

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

A C U E R D A

PRIMERO: Se informa a la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S.A. de C.V.**, por conducto de su apoderado legal el C. [REDACTED] que es **Factible de FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata con Uso Complementario de Comercio de Barrio, relativo a la superficie solicitada de **138,560.21 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **19-001-978**, colindante a la al sur de la avenida Lince y al poniente de la avenida Pedro Infante, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; toda vez que existe congruencia del uso de suelo solicitado con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respetando la densidad bruta permitida que se indica en el numeral 4 y 5 del resolutivo SEGUNDO; bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo SEGUNDO del presente acuerdo, mismo que deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



SEGUNDO: Como **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO** el desarrollador, (en este caso **SIERRA MORENA, S.A. de C.V.**); deberá cumplir con lo siguiente:

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO FACTIBLE A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, y de acuerdo a planos topográfico y de análisis de pendientes, que obran en el expediente en el que se actúa, para el inmueble identificado con expediente catastral número **19-001-978** y superficie de **138,560.21 metros cuadrados**, será factible desarrollar el mismo, a excepción de aquella superficie con pendientes superiores al 45%, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, fracciones I, III y VI, 136 fracción I, II y III incisos c), y d), 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, asimismo mediante oficio número **DPTDU/V/141/2023**, de fecha 11-once de julio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría y croquis anexo; 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. Linces, deberá respetar un ancho mínimo de 19.00 metros, de paramento a paramento; debiendo respetar un arroyo vial de 13.00 metros y banquetas a ambos lados de 3.00 metros.
 - Para la Av. Richard E. Byrd, deberá respetar un ancho mínimo de 24.00 metros, de paramento a paramento; debiendo respetar un camellón central de 4.00 metros, arroyo vial de 7.00 metros y banquetas a ambos lados de 3.00 metros.
 - Para la Av. Puerta del Sol, deberá respetar un ancho mínimo de 24.00 metros, de paramento a paramento; debiendo respetar un camellón central de 4.00 metros, arroyo vial de 7.00 metros y banquetas a ambos lados de 3.00 metros.
 - Para la Av. Pedro Infante, deberá respetar un ancho mínimo de 38.00 metros, 19.00 metros a partir del límite de propiedad y hacia ambos lados; debiendo respetar un camellón central de 10.00 metros, arroyos viales de 10.00 metros y banquetas a ambos lados de 4.00 metros.
 - Deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 metros en todas las intersecciones, conforme a lo indicado en el artículo 93 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168 y 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
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 Uso de Suelo de Monterrey, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y 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 así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento. En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.



N° de Oficio: 25619/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-017/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

7. *Deberá cumplir con lo indicado en el punto 5.4 Elementos de Cruce Seguros, de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 30-treinta de octubre de 2019-dos mil diecinueve, en lo que respecta a las rampas peatonales en aceras.
En general, el diseño de las banquetas en la etapa de Proyecto Urbanístico deberá cumplir con esta Norma, por lo que en su momento se hará una revisión por parte de la Dirección general de Movilidad y Espacio Público, la cual evaluará que el diseño de las mismas se apegue a la normativa aplicable y/o en su defecto indicar los ajustes necesarios al proyecto presentado.*
8. *Deberá marcarse al desarrollador, 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..."*

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 SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:

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

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

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

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; de lo anterior, un 30%-treinta por ciento en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4-cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, y hasta un 30%-treinta por



ciento de lo anterior en jardines menores, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

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

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

..... 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,

XI. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes.

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 a la letra establece:

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

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

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

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

IV. Podrán tener cualquier forma geométrica;

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

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

4. USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:

ZONIFICACIÓN: De acuerdo con el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, el predio identificado con el expediente catastral número **19-001-978** con superficie de **138,560.21 metros cuadrados**, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU) y en su colindancia con la Av. Pedro Infante se clasifica como un Corredor de Mediano Impacto (CMI), en ambas zonas, de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se indica como permitido, asimismo en dicho Corredor de Mediano Impacto (CMI), se permite una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en dicha matriz de compatibilidad.



Nº de Oficio: 25619/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-017/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

Por lo anterior y para el predio en mención, el uso Habitacional Unifamiliar se estima factible, así como en su colindancia con la Av. Pedro Infante, en la cual además es factible el uso Comercial y de Servicios, de acuerdo con lo indicado.

Ahora bien y de conformidad con el apartado de Ordenamiento Urbano del referido Plan de Desarrollo Urbano, dentro de las Zonas Habitacionales, se establece la de Habitacional Unifamiliar, definiéndolo como sigue: *"Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colinas habitacionales y no admite otros usos del suelo, mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento. Los usos permitidos se establecen en el presente Plan y se les aplicará la normatividad establecida en éste, de acuerdo a la zona donde se encuentran."*

Así mismo, dentro del mismo apartado de Ordenamiento Urbano, contempla Otras Zonas, dentro del cual se encuentra comprendido el Comercio de Barrio, mismo que define de la siguiente manera: *"zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el uso de desarrollo de usos comerciales y de servicio en áreas predominantemente habitacionales. En las áreas urbanizables, se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y ésta será definida en los proyectos de nuevos fraccionamientos."*

Además, en el apartado de Lineamientos Generales para los Usos del Suelo, en el inciso b), dispone lo siguiente: *"b) En las zonas o predios señalados como Comercio de Barrio, se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados"; por lo que en la zona Habitacional Unifamiliar, adicionalmente es factible el Comercio de Barrio.*

DENSIDAD MAXIMA: De conformidad con lo indicado en el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, al predio con superficie total de 138,560.21 metros cuadrados, le corresponde la aplicación de la **Densidad Tipo D6**, la cual permite una densidad de **56 viviendas por hectárea**, en tanto que para la porción del predio que se encuentra sobre el Corredor de Mediano Impacto (CMI), corresponde una densidad de **120 viviendas por hectárea**, esto en un área de influencia de 50.00 metros.

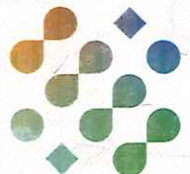
5. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES:

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

Se deberá cumplir con la zonificación determinada para la zona, respetar el uso de suelo y densidad indicado en el **Considerando III** del presente documento, es decir, los lotes propuestos para el desarrollo del fraccionamiento deberán de ser para el uso de suelo habitacional unifamiliar, con uso complementario de Comercio de Barrio, así como uso Comercial y Servicios para la Av. Pedro Infante y la cantidad de lotes propuestos no deben de superar la densidad de la zona en la que se ubica el predio con expediente catastral **19-001-978**, considerando la proporción correspondiente a la superficie factible a desarrollar.

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

6. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:



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

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

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



Nº de Oficio: 25619/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-017/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

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

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

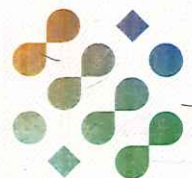
En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

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

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

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

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



8 / LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN- INFRAESTRUCTURA

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

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.

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:



Nº de Oficio: 25619/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-017/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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

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

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

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

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

8.1. INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL Y MUNICIPAL:

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

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



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

8.1.1. Drenaje Pluvial

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 2ª. Etapa, el predio con expediente catastral 19-001-978 solamente cuenta con un escurrimiento denominado como zona de guarda en corrientes menores, por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico- hidráulico.

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número DPT/H59/23, de fecha 10-diez de julio de 2023-dos mil veintitrés, se considera factible proceder con los trámites subsecuentes y se indican los siguientes lineamientos y obligaciones:



Nº de Oficio: 25619/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-017/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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

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

I. Descripción del Proyecto.

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

II. Datos del proyecto pluvial:

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

III. Criterios pluviales:

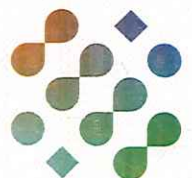
- Métodos utilizados y su fundamento; y
- Especificaciones utilizadas.

IV. Análisis hidrológico:

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

V. Proyectos hidráulicos:

- Red pluvial primaria:
 - a) Estructura de captación;
 - b) Estructura de retención de azolves;
 - c) Estructura de regulación;
 - d) Estructura de conducción o canalización;
 - e) Registros o pozos de visita;
 - f) Estructura de disipación de energía; y
 - g) Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.
- Red pluvial secundaria:
 - a) Capacidad hidráulica de las calles;
 - b) 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

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

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 acarreo, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua, reutilización del agua pluvial y en casos excepcionales obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos, obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más Municipios, y obras secundarias o alimentadoras que se conectarían a la red maestra o a los cauces naturales, y que son realizadas por los particulares; preferentemente deben realizarse bajo el método de infraestructura verde.



Nº de Oficio: 25619/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-017/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

Por lo que las solicitantes, en la etapa de Proyecto ejecutivo urbanístico, deberán presentar el proyecto integral de manejo de aguas pluviales para su evaluación, y se deberán considerar como obras de mitigación en el tema Pluvial la Construcción de Sistemas de Amortiguamiento Pluvial con vertedor que permita regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales, que permita la captación, manejo y uso adecuado de agua pluvial y a su vez disminuir el riesgo de inundación y por ende la vulnerabilidad que se presenta en los centros urbanos aledaños, así mismo contar con la opinión técnica hidrológica-hidráulica, de la Secretaria de Infraestructura Sostenible o la dependencia que la sustituya.

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

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

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

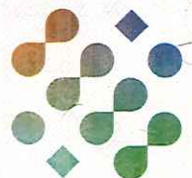
8.1.2. Elementos urbanos del uso público y para el acceso de personas con discapacidad:

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

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

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

- a) *Asegurar en todo momento el libre tránsito peatonal.*
- b) *Estar principalmente en las esquinas de los cruces de calles o avenida. En caso de que se requiera y la 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 peatonal vía o banqueta.*
- f) *Las rampas y el cruce peatonal deberán estar alineadas entre sí, asegurando el trazo recto.*
- g) *No deberán estar sobre los radios de giro*



- h) *En la rampa de abanico, la pendiente inicia con dos rampas con pendiente máxima de 6 por ciento desde antes de llegar a la esquina, y se convierte en una superficie cónica al intersectarse con la otra pendiente perpendicular al arroyo vehicular.*
- i) *Se debe considerar un drenaje pluvial adecuado para evitar encharcamientos en el área de espera de la rampa.*
- j) *Los bolardos protegen al peatón y se colocan sobre esta rampa, deben colocarse en el punto tangente al centro de la curva del radio de giro. Dejando un paso libre de mínimo 1.20 metros*
- k) *La guía táctil para personas con discapacidad visual se debe colocar de forma perpendicular el trayecto del cruce peatonal y no en la línea tangente del radio de giro*
- l) *En la rampa recta, la franja peatonal se proyecta en pendiente. La rampa está contenida por guarniciones con cantos verticales. Es una alternativa cuando no se pueden colocar rampas de abanico.*

8.1.3. Pavimentos, cordones y banquetas:

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

8.1.4. Diseño de Alumbrado Público:

De conformidad con el artículo 208, fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el fraccionador deberá cumplir con la instalación de la red de alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme las especificaciones municipales, asimismo cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2012 y NOM-001-SEDE-2014, relativa a las Instalaciones destinadas al suministro y uso de la Energía Eléctrica emitida por la Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal, publicada en el Diario Oficial de la Federación en Octubre de 1994. Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben de cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, tomando en consideración la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, o bajo especificaciones que le indique la Secretaría de Servicios Públicos de este municipio, 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

8.1.5. Señalamiento vial:

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

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

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



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

- SR-6 ALTO: Será de forma octagonal con dos de sus lados en posición horizontal y con las esquinas sin redondear.
- SR-7 CEDA EL PASO: Será de forma de triángulo equilátero con la base colocada en la parte superior.
- SR-NL-7B CEDA EL PASO AL PEATÓN: Será de forma de triángulo equilátero con la base colocada en la parte superior.
- SR-37 SENTIDO DE CIRCULACIÓN: Será de forma rectangular en su mayor dimensión horizontal.
- SR-NL37A DOBLE SENTIDO DE CIRCULACIÓN: Será de forma regular con su mayor dimensión horizontal.

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

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

- SR-6 ALTO, que tendrá el fondo de color rojo con letras y filete en color blanco, ambos reflectantes.
- SR-7 CEDA EL PASO, que tendrá el fondo de color blanco reflectante y el contenido en color negro pero el filete de color rojo reflectante.
- SR-NL-7B CEDA EL PASO AL PEATÓN que tendrá el fondo de color blanco reflectante y el contenido de color negro, pero el filete de color rojo reflectante.
- SR-NL-37 SENTIDO DE CIRCULACIÓN, que tendrá de fondo de color negro y la fleca 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 de ésta Secretaría o la que la sustituya.

8.1.6. Imagen Urbana:



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

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

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

8.1.7. Control de Erosión y Riesgos Geológicos:

De conformidad al oficio número **DPT/G045/2023**, de fecha 11-once de julio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; dicha Dirección determina que el Fraccionamiento cumple con la información requerida, considerándose Factible, otorgando los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

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

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

- a) Para siguiente etapa, presentar Estudio Geológico, el cual deberá contener cada uno de los puntos mencionados en el Artículo 107 del Reglamento de zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey. Así mismo, incluir en el estudio Carta Responsiva con Copia de Cédula Profesional dirigidas a esta secretaría.....*
- b) En caso de presentar taludes superiores a 3.00 m de altura, debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades y viviendas, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa de Plano de Rasantes.*
- c) Para la etapa de proyecto ejecutivo y autorización de ventas deberá presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimento Flexible.*

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

De acuerdo a lo establecido en el dictamen y en el mapa de Mapa de Riesgos 1ª y 2ª Etapa, área Metropolitana de Monterrey y Cobertura Estatal, el terreno en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.



Nº de Oficio: 25619/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-017/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

8.1.8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el número 1662/23-DGDV-SEDUSO, de fecha 31-treinta y uno de julio 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:**

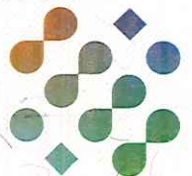
1. **Cumplir con lo dispuesto en los artículos 215 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:**
 - a. La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b. La plantación de 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área de parques 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.
 - f. 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:
 - g. La plantación de 01-un árbol nativo de la región en áreas de calles, camillones y demás lugares destinados a ese fin, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en la acera frontal de cada lote vendible, y lo mismo aplicara para una vivienda nueva que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura. Destinándose el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento o bien donde el Municipio lo determine por escrito.
 - h. 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...
2. **Cumplir con lo dispuesto en el artículo 213 Fracción X y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de los lotes de vivienda unifamiliar y multifamiliar:**
 - a. La plantación de 01-un árbol nativo de la región en área de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en el área frontal de cada lote vendible, lo mismo aplicará para una vivienda nueva, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura. Destinándose el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento o bien donde el Municipio lo determine por escrito.
 - b. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

23/27

9298

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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

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

II. Para la Etapa de Rasantes:

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..."

8.1.9. **CONTROL DE EROSIÓN:** En su momento, al iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terrecerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

9 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 Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 264 fracción IV, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León 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 con 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 doubles 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.



Nº de Oficio: 25619/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-017/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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

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

- a) El resolutivo mediante el cual se autorice 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.
- b) En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, viviendas y debido a la colindancia con un arroyo, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

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 empresas prestadoras de los servicios públicos 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, así como los planos autorizados para dicha infraestructura.
- 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 con 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 Pavimento del Estado de Nuevo León.



- d) **Bomberos:** Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C. de acuerdo a lo establecido en el artículo 147, fracción XI, inciso h), del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

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

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

NOVENO: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respnsivas, 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



Nº de Oficio: 25619/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-017/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

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

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

DÉCIMO: Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley, el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto. Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

DÉCIMO PRIMERO: Notifíquese personalmente por conducto de personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

TUVNB/LEMR

Siendo las 8:42 AM horas del día 08/11/23 del mes de NOVIEMBRE 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 GESTOR del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR: NOMBRE: AARON DAVID LOBRA SOTO FIRMA: [Firma]
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA: NOMBRE: [Redacted] FIRMA: [Redacted] 27/27

