



Nº de Oficio: **01873/SEDUSO/2024**
Expediente Administrativo Nº F-027/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

INSTRUCTIVO

C. Apoderado y/o Representante Legal de Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División fiduciaria, Fideicomiso 1615. **Domicilio: Avenida Revolución No. 3000 Colonia la Primavera, Monterrey, Nuevo León.**
PRESENTE.-

Dentro del Expediente Administrativo número F-027/2023 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 10-diez de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro. -----
- **V I S T O** : El expediente administrativo número **F-027/2023**, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-primer de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, presentada por Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División fiduciaria, Fideicomiso 1615, por conducto de su apoderado legal Mario Alberto Flores González, compareciendo en el carácter de propietaria, y a través del cual, solicitan se les informe sobre **la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano** para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional** Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará "**TURO**", sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, relativo a la superficie solicitada de **213,195.56 metros cuadrados**, predio identificado con el número de expediente catastral (70) 50-001-102, (70) 50-001-103 y (70) 50-001-107; **ubicado** frente a Camino el Diente, S/N, al suroeste del fraccionamiento el Pinito, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L; y,

RESULTANDO

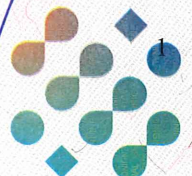
PRIMERO.- El solicitante con 01-primer de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita se le informe sobre **la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y se fijen los Lineamientos Generales de Diseño Urbano** para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional** Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará "**TURO**", sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, relativo a la superficie solicitada de **213,195.56 metros cuadrados**, predio identificado con el número de expediente catastral (70) 50-001-102, (70) 50-001-103 y (70) 50-001-107; **ubicado** frente a Camino el Diente, S/N, al suroeste del fraccionamiento el Pinito, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, misma que integró el expediente administrativo número **F-027/2023**.

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

a). **Solicitud en formato**, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción I, y 263 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 143, fracción I, y 144, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

b). - Para efecto de **acreditar la propiedad** del predio el solicitante presentó copia simple de los siguientes documentos:

1. Escritura pública número 7,497-siete mil cuatrocientos noventa y siete, de fecha 03-tres de marzo de 2004- dos mil cuatro, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada , Notario Público Titular de la Notaría número 113-ciento trece, relativo a EL CONTRATO DE FIDEICOMISO, respecto a los predios identificados con expediente catastral 50-001-102, con una superficie de 59,248.59 metros cuadrados, 50-001-103, con una superficie de 64,780.09 metros cuadrados, y 50-001-107, con una superficie de 89,488.99 metros cuadrados, quedando lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el número 2907, volumen 260, libro 59, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 17-diesiete de marzo de 2004-dos mil cuatro.



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

Nº de Oficio: 01873/SEDUSO/2024

Expediente Administrativo Nº F-027/2023

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

2. Acta Fuera de Protocolo Número (139/37253/22), de fecha 03-tres de noviembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante el Lic. Luis Carlos Espronceda González, Notario Público suplente adscrito a la Notaría Pública Numero 139-ciento treinta y nueve, relativo a la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS, quedando lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el número 8298, volumen 127, libro 166, sección: auxiliares, unidad Monterrey, de fecha 13-trece de diciembre de 2022-dos mil veintidós.

3. Acta Fuera de Protocolo Número (139/37254/22), de fecha 03-tres de noviembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante el Lic. Luis Carlos Espronceda González, Notario Público Titular adscrito a la Notaría Pública Numero 139-ciento treinta y nueve, relativo a la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el número 8232 volumen 127, libro 165, sección: auxiliares, unidad Monterrey, de fecha 12-doce de diciembre de 2022-dos mil veintidós.

c). - Adicionalmente, presenta original de Certificado de Libertad de Gravamen, a nombre de Banca Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones (Fiduciaria), emitido por el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, en fecha 07-siete de noviembre de 2023- dos mil veintitrés, con código de barras número 26596108/2023, el cual no registra en su margen constancia vigente de gravamen.

d) Certificado de Libertad de Gravamen, a nombre de Banca Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones (Fiduciaria), emitido por el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, en fecha 07-siete de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, con código de barras número 26596109/2023, el cual no registra en su margen constancia vigente de gravamen.

e) Certificado de Libertad de Gravamen, a nombre de Banca Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones (Fiduciaria), emitido por el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, en fecha 07-siete de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, con código de barras número 26596107/2023, el cual no registra en su margen constancia vigente de gravamen.

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

1. Instrumento número 2,266 -dos mil doscientos sesenta y seis, de fecha 20-veinte de enero de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Lic. Raúl Rodríguez Piña, Notario Público Titular de la Notaría número 249-dos cientos cuarenta y nueve del Distrito Federal que contiene el Contrato de Sociedad que constituye "BANCA INTERACCIONES, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Folio Mercantil 180532, de fecha 23-veintitrés de enero de 2009-dos mil nueve.

2. Instrumento número 3,266 -tres mil doscientos sesenta y seis, de fecha 19-diecinueve de noviembre de 2009-mil dos mil nueve, pasada ante la fe del Lic. Raúl Rodríguez Piña, Notario Público Titular de la Notaría número 249-dos cientos cuarenta y nueve del Distrito Federal que contiene el PODER que otorga "BANCA INTERACCIONES, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES al señor Mario Alberto Flores González.

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

g).- El solicitante presenta **plano de localización del predio**, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, **plano topográfico** con la superficie total del predio de 213,195.56 metros cuadrados, signado por el responsable del levantamiento la Arq. [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262, fracción IV y 263, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 143, fracción VI, y 144, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

h).- El solicitante presenta **plano de análisis de pendientes**, con la superficie total del predio de 213,195.56 metros cuadrados, signado por el responsable del levantamiento el Arq. [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] lo anterior en conformidad con el 144, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
**Desarrollo Urbano
Sostenible**

Nº de Oficio: **01873/SEDUSO/2024**
Expediente Administrativo Nº F-027/2023

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

jj).- El solicitante, acredita estar al corriente en el pago del **impuesto predial** mediante copia de recibo predial con el No. de folio 329E-247, 329E-248 y 329E-249 emitido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, quedando la constancia anexa al expediente, lo anterior en cumplimiento a lo señalado en los artículos 262, fracción V y XII y 264 fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 143 y 144 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Por lo anteriormente descrito, y vistas las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

CONSIDERANDO

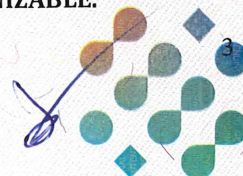
I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4, del 168, 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, da cumplimiento a 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. **ANÁLISIS TÉCNICO DE FACTIBILIDAD PLANO DE PENDIENTES DE TERRENO NATURAL.** De acuerdo con el sistema y base de datos de consulta con que cuenta esta dependencia municipal, los polígonos identificados con el expediente catastral número **50-001-102, 50-001-103 y 50-001-107**, y de acuerdo a las fotografías y el plano de levantamiento topográfico presentado por el promovente con la superficie total del predio de **213,195.56 metros cuadrados**, siendo responsable del mismo el Arq. [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] por lo que el área solicitada presenta pendientes de terreno por rangos del 0% al 15% con una superficie de 104,934.88 metros cuadrados, con pendientes de terreno por rangos del 15.01% al 30.00%, con una superficie de 73,211.38 metros cuadrados con pendientes de terreno por rangos del 30.01% al 45%, con una superficie de 23,622.075 metros cuadrados y con pendientes de terreno por rangos mayor a 45% con una superficie de 11,427.225 metros cuadrados. 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 de **11,427.225 m2 señalada en color rojo en el plano de análisis del terreno por rangos de pendientes mayores al 45 % y en forma dispersa es NO URBANIZABLE.**

13930

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



IV. ZONIFICACIÓN (USO DE SUELO Y DENSIDAD):

ZONIFICACIÓN: Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios identificados con el expediente catastral número **50-001-102, 50-001-103 y 50-001-107** con superficie total de **213,195.56 metros cuadrados**, se encuentran en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos del mencionado Plan, el uso **Habitacional Unifamiliar solicitado es permitido, por lo que se estima factible el uso solicitado** y para la porción frente a Camino al Diente, se considera como Corredor Biológico (**CB**), (Rio la Silla), conformado de la siguiente manera:

- Área de la demarcación federal (C.N.A). Esta franja es la rivera a zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso de agua, según señale la dependencia competente.
- Área de preservación ecológica. - Posterior al área de demarcación federal, se deberá delimitar una franja de terreno, que comprenderá a la superficie con vegetación riparia.

Asi mismo deberá considerar las siguientes condiciones para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del plan en comento:

- a) Una vez determinados técnica y jurídicamente, los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural, por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos
- b) No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local, para evitar que cualquier especie introducida pueda transmitir enfermedades a las especies nativas.
- c) En las zonas de tránsito natural de fauna, se incorporan en sus construcciones pasos suficientes entre las colindancias para permitir el paso a las aves y fauna nativa.
- d) Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
- e) Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental.
- f) Los corredores biológicos que han sido impactados, se deberán reforestar, según lo señalado por el estudio de impacto ambiental o en el caso por lo que determine la autoridad competente.
- g) Las construcciones ubicadas dentro de la franja señalada como corredores biológicos y en los predios colindantes, deberán contar con elementos que permitan el paso de la fauna silvestre; y,
- h) La secretaría de Desarrollo Urbano y Sostenible establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (especifico), las condiciones que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.

DENSIDAD: De conformidad con el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco**, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, de acuerdo el Plan en comento se localiza en una zona clasificada como Crecimiento Controlado (CC), en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 %.

En virtud de lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 202, primer párrafo y tercer, 206, fracción I, 208, 210, fracción I, 211, 213, 214, 215, 216, 256, 257, fracción II, y 286 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y habiendo cumplido el solicitante con la presentación de los documentos establecidos en los artículos 262 y 263 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento



N° de Oficio: 01873/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-027/2023

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

Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así mismo, con fundamento en los artículos 139, 140, 141, fracción I, 142, 143 y 144, del del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la suscrita Autoridad DETERMINA QUE ES DABLE la FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará " **TURO** ", en los predios identificados con el expediente catastral número 50-001-102, 50-001-103 y 50-001-107 con una superficie total de 213,195.56 metros cuadrados metros cuadrados. En el entendido que la superficie de 11,427.225 metros cuadrados se considera NO URBANIZABLE por presentar pendientes de terreno natural mayores al 45.00%, quedando un área URBANIZABLE de 201,768.335 m2.

V. **Verificación:** Se llevó a cabo una verificación en fecha 21-veintiuno de febrero de 2023-dos mil veintitrés, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar la situación actual del predio, el uso del mismo, así como si se realiza o se realizó algún tipo de trabajo que implique alguna etapa constructiva; resultando lo siguiente: se realiza la visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado y ver con que avance se encuentra cada una de las etapas; Preliminares: aún no se inicia con la etapa de desmonte, deshierbe y limpieza del terreno, Terracería 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: se encuentran postes de baja tensión, Pavimentación: aún no se inicia con esta etapa, Guarniciones: aún no se inicia con esta etapa, banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes: aún no se inicia con esta etapa.

VI.- Que al presente expediente se integra el pago de los derechos municipales a que se refieren el artículo 262, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 52-bis, fracción V, inciso a), de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracción V inciso a), por concepto del presente trámite.

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, el cual se denominará " **TURO** ", sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, relativo a la superficie solicitada de 213,195.56 metros cuadrados, predio identificado con el número de expediente catastral (70) 50-001-102, (70) 50-001-103 y (70) 50-001-107; ubicado frente a Camino el Diente, S/N, al suroeste del fraccionamiento el Pinito, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L, 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 Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División fiduciaria, Fideicomiso 1615, que es **Factible de FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO** para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata** el cual se denominará " **TURO** ", sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, relativo a la superficie solicitada de **213,195.56 metros cuadrados**, predio identificado con el número de expediente catastral (70) 50-001-102, (70) 50-001-103 y (70) 50-001-107; **ubicado** frente a Camino el Diente, S/N, al suroeste del fraccionamiento el Pinito, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo SEGUNDO que enseguida se señalan, en el presente acuerdo, mismo que deberá respetar y cumplir en la elaboración del

13931

COPIA ORIGINAL SERIE SISTEMATIZADA



Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. Como **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO** el desarrollador, en este caso Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División fiduciaria, Fideicomiso 1615; deberá cumplir con lo siguiente:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 138, fracción I inciso a), 139, fracción II y III, 153, 154, 158, 160, 167, 168, 169, 170, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 198, 202, fracción I, 205, 206, fracción I, 207, 208, 210, fracción I y VI, 211, 213, 214, 215, 216, 228, 254 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para fraccionar y urbanizar el área factible a desarrollar de 213,195.56 metros cuadrados, de los predios identificados con el expediente catastral número 50-001-102, 50-001-103 y 50-001-107, se establecen los siguientes LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO, que serán la base para elaborar el proyecto urbanístico y que deberá cumplir el solicitante al presentarse el PROYECTO URBANÍSTICO:

1.- SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO FACTIBLE A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, y de acuerdo a su plano de Zonificación Secundaria, conforme al cual se determinan el Uso y Destino del Suelo y fija las normas urbanísticas correspondientes a los inmuebles que quedan comprendidos en la delimitación que se regulan por dicho instrumento de planeación, quedando comprendida en la misma de los predios identificados con número de expediente catastral **50-001-102**, **50-001-103** y **50-001-107**, con superficie total a desarrollar de **213,195.56 metros cuadrados**; y de acuerdo a el plano topográfico que obra en el expediente en el que se actúa, y por las razones y fundamento expresado en el último párrafo del apartado V, del presente documento, solo es factible a desarrollar la superficie de **201,768.335 metros cuadrados**, ya que la superficie de **11,427.225 metros cuadrados**, se considera **NO URBANIZABLE** por presentar pendientes de terreno natural mayores al 45% - cuarenta y cinco por ciento; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, fracciones I, III y VI, 136 fracciones II y III inciso d), 137, y 286, fracción II, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

2.- ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:

Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere y de conformidad con el oficio Nº **DPTDU/V/006/2024**, de fecha 11-once de enero 2024-veinticuatro, relativo al Dictamen Técnico Vial y croquis anexo al mismo, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; se indicaron los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

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 el Camino al Diente, deberá respetar un ancho mínimo de 22.00 metros, 11.00 metros a partir del eje del camino y hacia ambos lados.
 - Deberá respetar el trazo de una vialidad sub colectora sobre el derecho de vía de la CFE, la cual deberá tener un ancho mínimo de 22.00 metros, 11.00 metros a partir del eje de las torres de CFE y hacia ambos lados.
 - Deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 metros en el cruce de las vialidades mencionadas anteriormente.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como se establece en el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el artículo 198 de la misma Ley.



N° de Oficio: 01873/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-027/2023

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

5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo con pendientes menores al 15-quince por ciento. En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
7. Deberá cumplir con lo indicado en el punto 5.4 Elementos de Cruce Seguros, de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 30 de octubre del 2019, en lo que respecta a las rampas peatonales en aceras. En general, el diseño de las banquetas en la etapa del Proyecto Urbanístico deberá cumplir con esta norma, por lo que en su momento se hará una revisión por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público la cual evaluará que el diseño de las mismas se apege 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.

De acuerdo a lo antes mencionado el promovente presenta Oficio No. GRTNE-JEF/1119/2022, de fecha 25-veinticinco de julio de 2022-dos mil veintidós emitido por la Comisión Federal de Electricidad transmisión, en el cual señala lo siguiente:

... nos permitimos informarle que, de conformidad con nuestra Subgerencia de Líneas y subestaciones, se realizó la revisión correspondiente, donde se observa que la línea de alta tensión que interviene es de un voltaje de 400 kv, por lo que las distancias que se deben respetar conforme a lo estipulado en las Especificaciones CFE-L1000-10 "Derecho de Vía" y CFE-DCDLTA01 "Diseño de Líneas de Transmisión Aéreas" son las siguientes: para el ancho de derecho de servidumbre de paso para mantenimiento de la Línea de Transmisión de 400vk es de 42 metros, partiendo del eje de la estructura de 21 metros hacia ambos lados, así como un libramiento mínimo de 12.2 metros entre los conductores con respecto cualquier la infraestructura, así mismo se debe de respetar el derecho de vía y no obstaculizar las labores que llegara a realizar CFE Transmisión para la construcción, operación, mantenimiento vigilancia e inspección de las instalaciones eléctricas construidas en el derecho de vía, esto con la finalidad de garantizar el servicio público de transporte de energía eléctrica, bajo condiciones de disponibilidad, eficiencia, calidad, confiabilidad y continuidad de la Red Nacional de Transmisión.

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

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

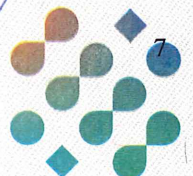
VIII.- Las calles o vías públicas locales tendrán como mínimo un derecho de vía de 13-trece metros y las vías locales cerradas deberán ser de 13-trece metros y tendrán un retorno mínimo de 23-veintitrés metros de diámetro de paramento a paramento, con aceras de 2.50-dos punto cincuenta metros cada una,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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo a lo solicitado, para un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de urbanización inmediata, sujeto al Regimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el artículo 210 fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, señala que el análisis de áreas de cesión al municipio se hará sobre el **proyecto urbanístico** y en su momento se deberán ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, con las siguientes características:



N° de Oficio: 01873/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-027/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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

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

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

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

..... **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 el artículo 210, de la Ley antes mencionada, Por lo que no se deberá cambiar su destino,**

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

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

4.- SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES:

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

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 Apartado V del presente documento, es decir, los lotes propuestos para el desarrollo del fraccionamiento deberán de ser para el uso de suelo habitacional unifamiliar, y la cantidad de lotes propuestos no deben de superar la densidad de la zona en la que se ubica los predios con expediente catastral **50-001-102, 50-001-103 y 50-001-107**, considerando la proporción correspondiente a la superficie factible a desarrollar.

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

5.- CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE LAS AREAS 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 fracción I a VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Por lo anterior, en la etapa de solicitud de autorización del Proyecto Urbanístico, en caso de requerirse, los solicitantes deberán de presentar



el plano del proyecto de habilitación de las áreas verdes, en el que se muestre gráficamente la forma en que se cumpla con las normas antes referidas y con lo indicado en el apartado de LINEAMIENTOS AMBIENTALES del presente documento.

B).-LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN-INFRAESTRUCTURA:

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

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

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL Y MUNICIPAL:

El solicitante estará obligado a realizar las obras de urbanización indicadas en el artículo 208, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Drenaje Pluvial:

De acuerdo con el dictamen técnico hidrológico-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio Nº DPT/H023/2024, de fecha 23-veintitres de abril de 2024-veinticuatro, se considera Factible y se informan los siguientes lineamientos y obligaciones:

- De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa, el predio No se encuentra en zonas de Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto a encharcamiento, sin embargo, es cruzado por dos corrientes menores, presenta Riesgo Geológico Medio en el 20% del área del predio y Riesgo Geológico alto en el 10% de su área.

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

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

I. Descripción del Proyecto.

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

II. Datos del proyecto pluvial:

- *Antecedentes;*

En caso de tratarse de predios que se encuentren colindantes a las riberas de los siguientes arroyos: Topo Chico, La Silla, La 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.*



Nº de Oficio: 01873/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo Nº F-027/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

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 slaida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para periodo de retorno de lluvias de cincuenta años; y
- Análisis de arrastre de sedimentos.

V. Proyecto hidráulico:

- Red pluvial primaria:
 - a) Estructura de captación;
 - b) Estructura de retención de azolves;
 - c) Estructura de regulación;
 - d) Estructura de conducción o canalización;
 - e) Registros o pozos de visita;
 - f) Estructura de disipación de energía; y
 - g) Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.
- Red pluvial secundaria:
 - a) Capacidad hidráulica de las calles;
 - b) Imbornales o estructura de captación;
 - c) Estructura de conducción o canalización; y
 - d) Estructura de conexión a red pluvial primaria.
- Derechos de paso de drenaje pluvial:
 - a) En cañadas naturales;
 - b) En lotes o predios; y
 - c) Otros.

VI. Información cartográfica

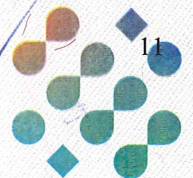
- Plano topográfico con la ubicación del predio, indicando las cuencas hidrológicas aportadoras de agua y en caso de ubicarse el pedio en colindancia a áreas naturales protegidas señalar su ubicación georreferenciada con respecto a los límites con dichas áreas.
- Plano topográfico actualizado del predio,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

VII. Conclusiones y recomendaciones:

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

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

- El Método Racional para cuencas menores de doscientas cincuenta hectáreas;
- El Método de Chow para cuencas mayores a doscientas cincuenta hectáreas; y
- Otros, siempre y cuando se indique: Nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.



- Para calcular los caudales de escurrimiento, se deberá de utilizar un periodo de retorno máxima de lluvia de 50 cincuenta años.
- Deberá de presentar oficio de factibilidad de drenaje pluvial con el Visto Bueno, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.

Cabe mencionar que con base a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León Artículo 177 menciona lo siguiente:

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

Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 18 de abril de 2024 mediante el oficio 133/SSOTEP/2024 en donde manifiesta lo siguiente:

Asimismo, con el fin de que el expediente técnico se presente lo más completo posible para la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo y que pueda ser dictaminado por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, se requiere que éste se complemente con base en los siguientes numerales:

Con respecto al Estudio de Análisis Geológico, elaborado por Consultoría de Geociencias, y signado por el M.C. Rogelio Chávez Sánchez, con Cédula Profesional 2346875, se requiere lo siguiente:

- I. Que se complemente Análisis Geológico Estructural con lo que a continuación se indica:
 - i. Que mediante un croquis o imagen satelital se plasme la ubicación de los datos geológicos levantados en campo, asimismo, que se indique la dirección de los rumbos y buzamientos de los taludes que se están considerando en el análisis.
 - ii. Que se integre el análisis geológico estructural con los posibles mecanismos de falla que pudieran llegar a presentarse en el predio, utilizando como base los planos de rasantes del predio.
 - iii. Reforzando los puntos anteriores, se recomienda que, a través de un software especializado, se integren los posibles mecanismos de falla (como planar, cuña y vuelco) que se pudieran llegar a presentar en el predio, lo anterior, con el fin de determinar los factores de seguridad.
- II. Que se aumente el muestreo en exploración geológica, con el fin de añadir la información que a continuación se indica:
 - i. El estudio presenta un muestreo insuficiente o poco representativo para la extensión del predio en estudio, se solicita que se amplíe la muestra de datos de análisis de calidad de la roca RMR (Rock Mass Rating), abarcando distintos puntos del predio a lo largo y ancho del mismo. Del Muestreo indicado anteriormente, se requiere que se presenten los puntos levantados a través de un croquis o imagen satelital, donde se plasme la ubicación de los datos obtenido en campos.
 - ii. Que se presente un Rencuentro o Informe fotográfico más del predio en estudio, con el propósito de verificar las condiciones actuales del predio como: topografía, geología, colindancias, vegetación, agentes perturbadores de riesgos geológicos, etc., lo anterior, se muestren aportes acerca del estado actual del predio, e identificar posibles zonas de riesgo dentro del contexto geológico.
- III. Que se modifique la gama de colores presentado en los perfiles geológicos, con los colores representativos de las formaciones geológicas correspondientes indicados por el Servicio Geológico Mexicano. Asimismo, que en los perfiles se plasme la escala o distancia en el eje "x" y que se indiquen los rumbos y buzamientos de las discontinuidades.
- IV. Que se complemente informe con mapa de zonas homogéneas y un mapa de análisis de pendiente particular del predio del estudio, asimismo, con perfiles topográficos en el que se muestre las zonas de pendientes considerables para el proyecto.



Nº de Oficio: 01873/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo Nº F-027/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- V. Con base a los resultados de geología local obtenidos en campo, tales como, calidad de la roca, geología estructural, análisis de pendiente, ubicación de escurrimientos, y agentes perturbadores de riesgo geológico, que se realice en un mapa de zonificación de riesgo particular para el predio. Y que, a partir de los resultados obtenidos y en caso de ser necesario, que se realicen las propuestas de mitigación de riesgos que se consideren pertinentes.

Relativo al Estudio Geofísico, elaborado por la Consultoría de Geociencias y signado por el M.C. [redacted] con Cédula Profesional [redacted] se requiere lo siguiente:

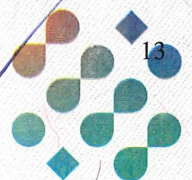
- VI. En el documento presentado se describe y abunda la metodología "sondeo Eléctrico Vertical", sin embargo, los resultados obtenidos se indican como "Tomografías Geoeléctricas", por lo que, se solicita aclarar o verificar la metodología utilizada, y en el caso resultar ser la segunda indicada, que se describa en la sección del documento correspondiente.
VII. Que se complemente el informe, presentado los modelos mostrados en el informe. Además, que en la interpretación y modelos se presente la profundidad total de exploración realizada, en el entendido que, la metodología empleada y equipo utilizado son capaces de arrojar resultados a una mayor profundidad de exploración, que la indicada en los perfiles.
VIII. Que se verifiquen las longitudes de las líneas TDD-2 y TDD-3, ya que la longitud mostrada en los perfiles no corresponde al trazo de las líneas presentadas en el plano 01 "Localización de tomografías eléctricas".

Relativo al Hidrológico e Hidráulico, elaborado por GeyCo y signado por el Ing. [redacted] con Cédula Profesional No. [redacted] se requiere lo siguiente:

- IX. No se indica, cual es el método hidrológico utilizado para la estimación de los caudales de escurrimiento, se recomienda el uso del método racional americano para cuencas menores a 3 kilómetros cuadrados, y para mayores a 3 kilómetros cuadrados se utilice el método de Chow o el software HEC-HMS.
X. Que a través de un plano se muestre claramente todos los elementos de manejo de aguas pluviales diseñados, la trayectoria precisa propuesta y el arreglo con respecto a la urbanización propuesta y el arreglo con respecto a la urbanización propuesta, todo lo anterior, haciendo referencia para que la cuenca y que gasto de aportación fueron diseñados.
XI. Que se presente de manera clara la mancha de inundación del escurrimiento analizado en el software HEC-RAS, esto a través de un plano en planta, perfiles y secciones, todo lo anterior deberá referenciar al predio en estudio y la urbanización propuesta.
XII. Que la topografía utilizada para la modelación la modelación hidráulica sea levantada directamente del sitio, con secciones levantadas a una distancia de no más de 20 - veinte metros entre sí, cubriendo la longitud correspondiente al predio en estudio, añadiendo 200 - doscientos metros más aguas arriba del límite del predio y 200 - doscientos metros aguas debajo del límite del predio, con el espaciamiento de secciones antes indicado. Se busca que la topografía sea lo más representativa posible para las condiciones actuales de terreno, y que, al menos cubra el área demarcada por la mancha de inundación.
XIII. Que se presente oficio y plano de delimitación de zona federal del Arroyo Los Elizondo, en su colindancia con el predio en estudio, expedido por la Comisión Nacional del Agua.
XIV. No se indica cual es el método y software utilizado para el dimensionamiento hidráulico de los elementos de conducción, es necesario que se complemente indicando esto.
XV. Que el estudio incluya las medidas de remediación para el impacto provocado por el cambio en la impermeabilización del suelo del predio basadas en los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).
XVI. En general que mejore la calidad de imágenes del estudio, ya que en muchas de ellas no se aprecian detalles fundamentales para la revisión.

Por último, se le recomienda a la autoridad municipal que conforme al Artículo 177 y 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, solicite la Opinión a esta Secretaría, de las medidas de mitigación aplicadas, una vez que el caso llegue a la etapa de urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, y que se hayan atendido los puntos anteriormente descrito, esta solicitud deberá estar acompañada del anexo técnico conformado por los Planos Oficiales (urbanístico y rasantes) y los estudios correspondientes para la etapa del proyecto de rasantes.

Lo anterior expuesto se encuentra fundamentado en los artículos 1, 2, 4, 5, fracción III, 24 fracción XIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana; 3 fracciones III, LXXI y XCIV, 4 fracción VIII, 10 fracciones VI y XXIII, 11 fracciones XIII, XXI y XXVIII. 136, 177,



178, 179, 180, 187, 293 fracción III, 258, fracción III) y 355 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y 276 Bis-1, fracción IV de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León.

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;"*

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

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

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

De conformidad con el artículo 208 fracción XI y XV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá construir las obras y provisiones necesarias que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta, respecto a las rampas peatonales en las aceras cumplir con lo indicado en el punto 5.4 Elementos de Cruce Seguros, de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del estado de Nuevo León, en fecha 30-treinta de octubre de 2019-dos mil diecinueve, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los sensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles; asimismo, se deberá respetar los lineamientos establecidos en el artículo 237 de la Ley antes citada.

Pavimentos, cordones y banquetas:

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

Diseño de Alumbrado Público:

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



N° de Oficio: **01873/SEDUSO/2024**
Expediente Administrativo N° F-027/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

Paraestatal, publicada en el Diario Oficial de la Federación en 29 de noviembre de 2012. Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben de cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, tomando en consideración la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado público, requerir el mínimo de mantenimiento ahorradores de energía y equipo de telegestión marca Lumidim o similar, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, los luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes.

Señalamiento vial:

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

Imagen Urbana:

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

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

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

Control de Erosión y Riesgos Geológicos:

De conformidad al oficio N° DPT/G021/2024, de fecha 29 de abril de 2024, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección determina que el Fraccionamiento cumple con la información requerida, considerándose Factible, otorgando los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa, el predio no se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto a encharcamiento o anegamiento, sin embargo, es cruzado por dos corrientes menores, presenta Riesgo Geológico Medio en el 20% del área del predio y Riesgo Geológico Alto en el 10% de su área.

Que una vez que fue analizado el documento consistente de un plano topográfico, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la OPINIÓN TÉCNICA correspondientes en los términos siguientes:

I. Con base a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano para el estado de Nuevo León Artículo 177 menciona lo siguiente:

II.

[...]Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos; El proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en los conjuntos urbanos; Y el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo

en las construcciones, solicitará al interesado un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesional especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto.

- III. Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 18 de abril de 2024 mediante el oficio 133/SSOTEP/2024.
- IV. 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.
- V. 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.

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

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

Lineamientos Ambientales:

De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el Nº 0058/24-DGDV-SEDUSO, de fecha 15-quince de enero de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la entonces Dirección de Eficiencia Energética de esta Secretaría; en la cual se indica que **en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

1. **Cumplir con lo dispuesto en los artículos 215 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:**
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) **La plantación de 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados de área de parques y 01-un árbol por cada 7-siete metros de camellón, que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, 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.**



N° de Oficio: 01873/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-027/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

- e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
2. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 213 Fracción X y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de los lotes de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

- a) La plantación de 01-un árbol nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en la acera frontal de cada lote vendible, y lo mismo aplicara para una vivienda nueva, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura. Destinándose el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento o bien donde el Municipio lo determine por escrito.
- b) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

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

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

II. Para la Etapa de Rasantes:

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

Características de las Edificaciones para realizarse:

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

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;



- III. *Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;*
- IV. *Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona;*
- 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 usq evitando actividades incompatibles.*

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

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

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

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

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

ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 264 fracción IV, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- b) Estudio de Movilidad de acuerdo a los artículos 198 y 264 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- c) Estudio Hidrológico-Hidráulico, donde se vean reflejadas la o las medidas de mitigación para el desarrollo del proyecto, con fundamento en el artículo 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las propuestas de mitigación deberán estar reflejadas en plano en tamaño dobles carta o mayor y firmado por el asesor en la materia, con fundamento en la reglamentación antes citada); de acuerdo al Artículo 264 fracción, VIII, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



N° de Oficio: **01873/SEDUSO/2024**
Expediente Administrativo N° F-027/2023

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

- d) Estudio Geológico deberá incluir carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, firmada en original y ante firmada cada hoja y copia de cédula profesional, de acuerdo al artículo 267 fracción de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- e) Análisis de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta e indicar la superficie y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 332 y 333 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.
- f) Factibilidad del servicio de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, de acuerdo al artículo 264 fracción IX de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- g) Acuerdo de factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica, de acuerdo al artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- h) Factibilidad otorgada por autoridad en materia de transporte urbano, de acuerdo al artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 10, párrafos segundo y tercero, de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad Para el Estado de Nuevo León, para poder continuar con las subsecuente etapa del fraccionamiento que ahora nos ocupa, el solicitante deberá solicitar y obtener previamente la documental denominada factibilidad del servicio del transporte público, otorgada por la autoridad estatal competente en materia de transporte urbano, el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado, y deberá de presentarse a esta Autoridad Municipal al momento de solicitar la aprobación del proyecto urbanístico.

VII. - ANÁLISIS TÉCNICO:

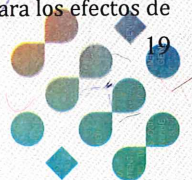
Una vez revisados los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predios con expediente catastral número 50-001-102, 50-001-103 y 50-001-107, respecto a la solicitud presentada ante esta Secretaría para su autorización, y considerando los informes técnicos y demás elementos que obran en el expediente, y en virtud de que el solicitante cumple con los requisitos establecidos en los artículos 262 y 263 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así mismo, con fundamento en los artículos 143 y 144, del del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás disposiciones relativas; conforme a lo siguiente:

Con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y la revisión técnica; resulta procedente la factibilidad de fraccionar y urbanizar la superficie de suelo del inmueble en cuestión, la cual tiene pendiente natural menor al 45%-cuarenta y cinco por ciento, y que no presente escurrimientos o cañadas que se vean obstruidas; lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en sus artículos 138 fracción I, incisos a), b), y g), 139, fracción III, 148, 153, 154, 158, 160, 167, 168, 169, 170, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, fracción I, 192, 193, 194, 195, 198, 202, fracción I, 205, 206, fracción III, 207, 208, 210, fracción III, VII y XII 211, 215, 218, 225, 226, 227, 228, 254 y 255.

Una vez revisados los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio objeto del presente trámite, y considerando los informes técnicos, y demás elementos que obran en el expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, fracciones I y III, 136 fracción III incisos c), y d), y 137, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que antecede, se concluye lo siguiente:

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.

De acuerdo a lo dispuesto por los artículos 357, 358 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establecen las siguientes condiciones: Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de



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

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

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

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

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

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

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

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.

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

QUINTO: De acuerdo al Artículo 291 fracciones I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan; II: El proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y; III: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapa s 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



N° de Oficio: 01873/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-027/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

c) *En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones."*

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMO: Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley, el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto. Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente

ELIMINADO: 1 Nombre, 3. Ocr(Credencial de elector), 4.firma.
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de
Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo
León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación
y Declasificación de la información, así como para la Elaboración de
Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León
por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de

Nº de Oficio: 01873/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo Nº F-027/2023
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo
y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

LIC. TANIA VIRGINIA NERI BORJAS
Encargada del Despacho de la Secretaría
de Desarrollo Urbano Sostenible

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

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

Brag/Mymd/Gadr

Siendo las 2:00 horas del día 13- TRECE del mes de MAYO del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de PROSTOR del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: TANIA VIRGINIA NERI BORJAS
FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [REDACTED]
FIRMA: [REDACTED]