



N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-043/2015  
Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

## INSTRUCTIVO

**AL C. LIC. OMAET SOTO QUINTANA  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**  
Calle Matamoros N° 1011 Pte., Zona Centro,  
Monterrey, N.L.  
Presente.-

***La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió que en seguimiento se transcribe:***

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----  
**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-043/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de mayo del 2015-dos mil quince, presentado por el C. Lic. Omaet Soto Quintana, quien acredita su personalidad mediante Escritura Publica N° 23,968-veintitres mil novecientos sesenta y ocho, de fecha 27-veintisiete de julio del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Notario Público Titular N° 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; el cual contiene Poder General Amplísimo para actos de Administración, que les otorgó a su favor la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. de C.V.**; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata; el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES**; relativo a la superficie solicitada de **206,400.445 metros cuadrados**, (el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 464,225.410 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 67,680-sesenta y siete mil seiscientos ochenta, de fecha 20-veinte de diciembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel Gracia García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Manuel García Cirilo, Notario Público Titular N° 62-sesenta y dos, ambos con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y actuando en el protocolo de este municipio; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 3252 Volumen: 267, Libro: 131 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 20-veinte de marzo del 2007-dos mil siete; Así mismo presenta Acreditación de Medidas, contenidas en el Acta Fuera de Protocolo N° 97,366-noventa y siete mil trescientos sesenta y seis, de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaria Publica N° 129-ciento veintinueve, de la que es Titular el Licenciado Juan Manuel García García, con ejercicio en el Primer Distrito y actuando en el Libro de actas Fuera de Protocolo en este último; Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4691, volumen: 105, libro: 94 sección: Auxiliares, Monterrey, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2011-dos mil once; también presenta Rectificación de Medidas, contenidas en el Acta Fuera de Protocolo N° 228,672-doscientos veintiocho mil seiscientos setenta y dos, de fecha 07-siete de enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de

Nuevo León, Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 321, volumen: 113, libro: 7 sección: Auxiliares, Monterrey, de fecha 22-veintidos de enero del 2015-dos mil quince; predio al sur de la intersección de las Avenidas Paseo de los Leones y Puerta de Hierro, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

### C O N S I D E R A N D O

- I. De acuerdo al escrito signado por el Lic. Omaet Soto Quintana, representante legal de la persona moral denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. de C.V., presentado ante esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince, en la que manifiesta lo siguiente:

*"Por medio del presente escrito me es grato saludarle, permitiéndome hacer de su conocimiento que mi representada Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V. es propietaria de un predio ubicado al poniente de este municipio, el cual cuenta con una superficie de 464,225.41 metros cuadrados y es identificado con el expediente catastral 81-00-149.*

*Es el deseo de mi mandante desarrollar sobre dicho predio un fraccionamiento de urbanización inmediata con 368 lotes con uso de suelo habitacional unifamiliar y 2 lotes con uso de suelo comercial y de servicios, así como 5 lotes con uso Comercial de Barrio, para dar infraestructura a la zona.*

*Según el Plan de Desarrollo Urbano vigente, el uso de suelo para este predio es de habitacional unifamiliar, y en su apartado 10.1.2 de Zonificación Secundaria, cita la definición del Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar (HU) que a la letra dice: "Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colonias habitacionales y no admite otros usos del suelo, **mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda, ubicados estratégicamente ó en centros de barrio, los cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento.**" Por lo que resulta claro que las zonas urbanizables, los fraccionamientos pueden contemplar el uso comercial y de servicios, además de la figura del comercio de barrio.*

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

*Es importante recordar que el último párrafo del artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano, establece como una obligación para al desarrollador de un fraccionamiento habitacional que contemple vialidades subcolectoras (que es nuestro caso), establecer un corredor sobre dichas vialidades y para comercio y servicios: "...Los fraccionamientos habitacionales, que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, **deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos**, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del*



N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-043/2015

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

fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, **comerciales y de servicios** no contaminantes, de bajo impacto.”

Al contemplar dentro del fraccionamiento la habilitación de vialidades subcolectoras, se encuadraría en los requisitos que establece el Plan de Desarrollo Urbano para establecer un corredor, como por ejemplo el **“Corredor de Bajo Impacto (CBI): Se establecen sobre vialidades locales o subcolectoras que conviven estrechamente con zonas habitacionales.”** Que si bien es cierto actualmente no viene contemplada esta sección en el plan actual, también lo es que una vez realizada la urbanización, contará con las características necesarias para establecer un corredor en esta zona, pues precisamente la intención de estas figuras urbanas es la de proveer de comercios y servicios a la zona habitacional mas próxima.

Me permito adjuntar un plano del Proyecto Urbanístico que se ingresará en su momento, en el que se puede apreciar que en uno de los predios, se desea instalar una escuela, por lo que aplica citar la definición del equipamiento de barrio en el artículo 134 de la mencionada Ley que define al **“Equipamiento de barrio: plazas públicas, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, centro de polivalente, caseta de vigilancia.”** Lo anterior se robustece con el artículo 145 que dice: **“El centro de barrio comprende en su área los siguientes destinos: escuela primaria, jardín de niños, plaza cívica, área deportiva, local polivalente, y con usos: pequeños conjunto comercial o mercado popular.”**

Esto así, le solicitamos de la manera más atenta, tenga a bien autorizar la Factibilidad y se fijen Lineamientos a este predio, para la construcción de un fraccionamiento de urbanización inmediata con 368 lotes con uso de suelo habitacional unifamiliar y 7 lotes con uso de suelo comercial y de servicios.....”

II. De conformidad al oficio N° 341/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 10-diez de Agosto de 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, señala los siguientes lineamientos: **“En respuesta a su escrito presentado ante esta dirección en fecha 07-siete de agosto del presente año, en relación a la solicitud de Factibilidad de fraccionar y Urbanizar el suelo, Lineamientos Generales de diseño Urbano, presentado por VIDUSA que se encuentra bajo el expediente administrativo N° F-043/2015, referente a la superficie solicitada para el presente tramite de 206,400.445 metros cuadrados, para un fraccionamiento solicitando de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos Complementarios Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES**, así como al escrito presentado por el promovente en el que menciona que el predio en cuestión está en una zona Habitacional Unifamiliar (HU), haciendo referencia además al artículo 199 último párrafo de la Ley de Urbano del Estado de Nuevo León, al respecto, le informo lo siguiente:**

Atento a lo anterior es menester indicar que el predio dentro del cual se encuentra el desarrollo del fraccionamiento denominado **PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES**, se localiza de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente y al plano presentado este se encuentra sobre vialidades Colectoras y Subcolectoras Propuestas en una zona como **Habitacional Unifamiliar (HU)**: **“Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colonias habitacionales y no admite otros usos del suelo, mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda, ubicados estratégicamente o en centros de barrio, los cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento”.** Los usos permitidos se establecen en el

presente Plan y se les aplicará la normatividad establecida en éste, de acuerdo a la zona donde se encuentren". En el mismo orden de ideas, es necesario señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en su **Artículo 199** último párrafo dispone que: **"Los fraccionamientos habitacionales, que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto"**. Así mismo el referendo Plan de Desarrollo Urbano establece que los corredores urbanos: son elementos que articulan las distintas zonas urbanas que componen el territorio municipal, se clasifican según **el impacto urbano de las actividades que son capaces de albergar**, dicho impacto será evaluado en términos viales, ambientales y de superficie demandada. En estas zonas se permitirán los usos del suelo habitacionales, comerciales y de servicio, que señala la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, así como la mezcla de estos usos, lo que significa que en un mismo inmueble o edificación podrán coexistir diversos usos del suelo compatibles y complementarios; En virtud de que las vialidades que donde se localiza el polígono como se mencionó anteriormente son subcolectoras y Colectoras, entran dentro del supuesto de Corredor de Bajo Impacto (CBI) el cual menciona que: **"Se establecen sobre vialidades locales o subcolectoras que conviven estrechamente con zonas habitacionales"**. En estos predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, tal como lo establece la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el presente Plan". usos y destinos que se determinan mediante el instrumento normativo denominado Matriz de Usos y destinos del suelo por zonas secundarias que regulan la permisibilidad de estos y se ajustan a lo definido en el Art. 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, por lo tanto dicho lo anterior los Servicios Religiosos y Educativos entran dentro de los supuestos antes mencionados y se clasifican en el numeral 3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS, 3.12.3 Templos y Lugares de culto los cuales está **CONDICIONADOS**, así como en su numeral 3.18 EDUCACIÓN 3.18.1 Jardín de Niños, 3.18.2 Primarias y 3.18.3 Secundarias están **PERMITIDOS**.

Atento lo anterior y teniendo en cuenta lo señalado por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, es menester indicar que el fraccionamiento en cuestión tiene el potencial de beneficiarse de los servicios antes indicados; Así mismo deberá cumplir con los lineamientos y condicionantes urbanísticas conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, apartado Reglamentación Urbana..."

III. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 271 fracción I, inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- Oficio Nº **SSPVM/12366/2015**, de fecha 19-diecinove de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Oficina del Comisario de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:

"La ubicación del predio identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**, predio ubicado en el cruce de la Avenida Paseo de los Leones y Avenida Puerta de Hierro, Delegación Poniente, de la Ciudad de Monterrey, se encuentra fuera de los límites geográficos de la zona de responsabilidad de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey.



N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-043/2015

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

*Por lo anterior, esta autoridad no es competente para manifestarse respecto a la factibilidad o imposibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad)...*

- Oficio N° **SSP/115/2015** de fecha 22-veintidos de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:  
*"...le informo que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Poniente, en donde dicha Delegación presta el servicio de limpia y recolección de basura, mantenimiento de parques, jardines, vialidades, pluviales y alumbrado público.*

*Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que indica:*

*"La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la presentación de los servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta entrega recepción que será firmada por el interesado el municipio..."*

- Oficio N° **SSP/FC/S3/5283/2015**, de fecha 03-tres de Septiembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Jefatura del Estado Mayor de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: *"...así mismo informarle sobre el servicio designado al personal de nuestra Institución Policial, en virtud de la construcción de los fraccionamientos de tipo habitacional los cuales se denominan: ...Puerta de Hierro Sector Lincos, ...el cual da inicio el 11 de agosto del año en curso dando cumplimiento a lo solicitado por el propio promovente..."*



IV. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como plano topográfico con pendientes promedio del predio firmado por el Lic. Omaet Soto Quintana, representante legal de la persona moral denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. y como perito responsable el Ing. Elmer Reyna Reyna, con Cédula Profesional N° 3833809.

V. Que el promovente presentó las factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.:

- Oficio N° **977-R-10-3-B/2014**, de fecha 26-veintiseis de noviembre del 2014-dos mil catorce, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 600 unidades, con una superficie de 470,252.70 m<sup>2</sup>., ubicado en Abraham Lincoln, municipio de Monterrey, Nuevo León; teniendo como vigencia de un año a partir de la fecha del presente oficio, indicando como superficie máxima: solo 7 hectáreas y cota máxima de suministro: 782.00 m.s.n.m., factibilidad condicionada al cumplimiento de las siguientes obligaciones de obras de infraestructura:

**AGUA POTABLE:** a) Instalación de 2,350 metros de tubería asbesto cemento en diámetro de 0.30 m. (12") clase A-7.

**DRENAJE SANITARIO:** a) Instalación de 550 metros de tubería en diámetro de 0.30 m. (12") con junta hermética.

**REQUERIMIENTOS DEL SERVICIO:** a) Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios. b) Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.

- Oficio N° **SADM-ING-0987-15**, de fecha 22-veintidos de Junio del 2015-dos mil quince, referente a la factibilidad de Drenaje Pluvial del Fraccionamiento Puerta de Hierro Sector Linces en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; autorizando la construcción de las obras pluviales internas siguientes:
  - 673.00 m Tubo de concreto 2.00 m de diámetro. (CP-1 y CP-3)
  - 308.00 m Tubo de concreto 1.20 m de diámetro. (CP-2)
  - 14 Registros pluviales.
  - 15 Imbornales – Boca de Tormenta.
  - 4 Rejillas.
  - 301.00 m. Cuenta en Ave Puerta de Hierro.
  - 2 Desarenadores de 20x8 m.
  - Una caja de llegada de 8x7 m.

Las obras requeridas aguas abajo del Fraccionamiento, revisar la conducción de escurrimientos pluviales por la Ave. Pastizal y Ave. San Bernabé, lo cual deberá programarse lo necesario en coordinación y participación proporcional con nuevos Desarrollos.

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO



N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° F-043/2015

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

"...En los estudios preliminares de campo se observó que el predio en análisis se encuentra ubicado a 50 m aproximadamente al norte de la intersección formada por las avenidas Paseo de los Leones y Puerta de Hierro, delimitado con terrenos en estado natural en todo el perímetro del mismo.

De acuerdo a los planos presentados en esta Agencia el fraccionamiento a desarrollar es atravesado por las avenidas Puerta de Hierro, Lince y Richard Bird, dándole continuidad a estas vialidades que son de largo itinerario.

El Fraccionamiento en proyecto está conformado por módulos o clúster donde los accesos hacia las viviendas sería por la Av. Puerta de Hierro; la distancia entre el lote habitacional más lejano hasta el punto donde actualmente se ofrece el servicio de transporte público, estaría a 775 m aproximadamente, la distancia de cobertura determinada por esta Agencia como aceptable es de 500 mts, por lo cual se tendrá cobertura para el 85% del proyecto a desarrollar.

Sin embargo, la Av. Puerta de Hierro es una vialidad que cuenta actualmente con servicios de transporte público urbano hasta el cruce con la Av. Paseo de los Leones al norte del fraccionamiento, así mismo se cuenta con dicho servicio por esta última, por lo cual el nuevo tramo de la Av. Puerta de Hierro podrá incorporarse a los servicios de transporte en la zona del proyecto a desarrollar, de igual manera la Av. Richard Bird.

Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte Determina que dada la infraestructura actual y futura, así como por la cobertura existente de los servicios en la zona de influencia del predio a desarrollar, **la factibilidad de acceso a los servicios de transporte público para el desarrollo habitacional "Puerta de Hierro Sector Lince" estaría supeditada a que se cumpla con los siguientes lineamientos:**

1. Instalar (6) seis señalamientos de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), ubicados de la siguiente manera; (1) un señalamiento sobre Av. Puerta de Hierro, en el sentido de norte a sur sobre la acera poniente, antes de llegar a la primera rotonda y (1) uno más antes del cruce con la Av. Richard Bird, en el sentido sur a norte sobre la acera oriente, (1) uno antes de llegar al cruce con la Av. Lince, (1) otro señalamiento antes del cruce con la Av. Paseo de los Leones frente al área comercial; sobre la Av. Richard Bird, deberán ir (2) dos señalamientos, el primero en el sentido oriente a poniente sobre la acera norte antes del cruce sur, antes del cruce con Av. Puerta de Hierro.
2. Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m, las paradas referidas en el punto anterior.
3. En los planos que se presenten en todos los trámites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe "Vialidad considerada para la circulación de transporte público" sobre Av. Puerta de Hierro y Av. Richard Bird y otra nota más que establezca "Parada de transporte público y su equipamiento" en el lugar destinados para este fin, descritos en el **Punto 1**.
4. Proyectar el acceso a los lotes comerciales y el estacionamiento sin que afecte la disponibilidad del espacio, ubicación y operación de las áreas necesarias para el sistema de transporte público, considerado el estacionamiento fuera de la vía pública.
5. La vialidad que se contemple para la circulación de unidades de transporte urbano, deberá contar con una estructura del pavimento adecuada, de acuerdo a la Legislación en la materia de pavimentos vigente en el Estado de Nuevo León, para evitar problemas futuros en la superficie de rodamiento y con ello el rechazo de los vecinos a estos servicios; dicha estructura deberá ser autorizada por las autoridades municipales.

807500

N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-043/2015

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

6. También deberán contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule la normativa vigente, que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta la parada de dicho servicio.
7. Los compradores de los lotes colindantes con la vialidades consideradas para la circulación de transporte urbano **deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1, 3 y 4** para evitar inconformidades posteriores de estos por aprobación equivocada del espacio y vía pública..."

VIII. Que en fecha 02-dos de Junio del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que no se han iniciado obras de urbanización dentro del predio en cuestión; la etapa de Trazo, nivelación y corte aun nos e han iniciado, el predio se encuentra en estado natural, Terracerías, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Agua Potable, Gas Natural, Pavimentación, Electrificación, Alumbrado público, Jardinería y Arborización, Nomenclatura y Señalamiento, Equipamiento. Uso de Suelo del Área Colindante: al norte con la avenida Puerta de Hierro y lotes Comerciales sobre la Avenida Paseo de los Leones, al sur, al oriente y poniente con terrenos baldíos, Colindancias del Predio: al norte el fraccionamiento La Escondida, al sur con la calle Loma de los Pinos, al oriente con el Panteón jardín del Descanso y al poniente con bodegas. En cuanto infraestructura: no se han iniciado las instalaciones de los diversos servicios, solo una sección de aproximadamente de 60.00 m de un drenaje pluvial y un imbornal. Sección de Vialidades colindantes al Predio: al norte con la Avenida Puerta de Hierro con una sección de 40.00 metros y la Avenida Paseo de los Leones con una sección de 50.00 m, Se observan dos escurrimientos, uno en dirección hacia la Avenida Puerta de Hierro y otro en dirección hacia los lotes comerciales ubicados sobre la avenida Paseo de los Leones. Vegetación: Palmas, mezquite, yucas, plantas arbustivas, uña de gato, rastreras y maleza. Derecho de Paso de C.F.E., y A.YD., Pluvial, C.N.A., no se observan.

IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3170000024827, de fecha 15-quince de Septiembre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$8,236.75 (OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 75/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción V inciso a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

X. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario comercial, servicios y comercio de barrio de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, y XXV, 121 fracción I, 123 fracción I inciso a), 147, 158 fracciones I a la XII, 159 fracciones I al XIII, 191 fracción II, 196 fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al XI, 205 fracciones I al X, 207, 241, 242 fracción III, 243 fracción I y II, 244 fracción I, 245, 247, 248 fracciones I al VIII, 271 fracciones I





N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-043/2015

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

incisos a) y b), II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), 276 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 1, 2, 3 fracción II, 82 fracciones I y II, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII y 144 fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III y 15 Fracción I inciso D, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.;

## ACUERDA

**PRIMERO:** Se informa a la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.** que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comerciales, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PUERTA DE HIERRO SECTOR LINCES**; relativo a la superficie total solicitada **206,400.445 metros cuadrados**, (el cual se desprende de una superficie de mayor extensión de 464,225.410 metros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral **81-000-149**; toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y existe factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal; bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo SEGUNDO del presente acuerdo, mismo que deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 204 fracciones I al XI, y 242 fracción IV y 250 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano deberá de respetar los siguientes:

**a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:**

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano 16 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 82 fracción I, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII y 144 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie máxima de terreno del inmueble con expediente catastral **81-000-149** será de **206,400.445 metros cuadrados**.

**b) 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 158 fracciones I al XII incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DT/V/334/2015**, de fecha 03-tres de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plan de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
  - Para la Av. Puerta de Hierro, deberá respetar un ancho de **40.00 metros**, de paramento a paramento.

- Para la Av. Linces, deberá respetar un ancho de **19.00 metros**, de paramento a paramento.
  - Para la Av. Richard E. Byrd, deberá respetar un ancho de **24.00 metros**, de paramento a paramento.
  - Deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de **5.00 metros**, en el cruce de las vialidades mencionadas en los puntos anteriores.
  - Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se ha señalado anteriormente; por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá de respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.)
  3. Deberá acatar lo indicado en el Artículo 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
  4. Para el proyecto Urbanístico, deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, y que además se cumpla con los puntos marcados en el artículo 187, de la misma Ley. Así mismo el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que marca el Artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
  5. De acuerdo a lo indicado en el Artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen de 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, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual a 15%. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes hasta del 20% en tramos de calle no mayores a 40 metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60 metros de largo y con pendientes menores al 15%.  
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos 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 Manual de Dispositivos para el Control de Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones, del cual se anexa copia al presente dictamen.
  8. Deberá 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.
- c) **DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:** Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RIOS, REDES VIALES, ETC.).
- d) **SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:**  
Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional 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; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.



N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° F-043/2015

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

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

Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *"No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."*

**e) USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:**

- **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N. L. 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar.

Cabe señalar que dentro del Apartado 10.1.2. Se señala la Zonificación Secundaria, la cual se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo correspondiente. Entre la diversidad de la zonificación secundaria indicada en el presente Plan, se encuentra la denominada Otras Zonas, la cual señala el **Comercio de Barrio** la cual son Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicios en áreas predominantemente habitacionales. En las áreas urbanizables se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y esta será definida en los proyectos de los nuevos fraccionamientos. Por lo que el presente proyecto se clasificará dentro del Comercio de Barrio, en el cual se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicio agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

De conformidad al oficio N° 341/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 10-diez de Agosto de 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, señala que el predio se localiza de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, sobre vialidades Colectoras y Subcolectoras Propuestas en una zona como **Habitacional Unifamiliar (HU)**: *"Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colonias habitacionales y no admite otros usos del suelo, mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda, ubicados estratégicamente o en centros de barrio, los cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento". Los usos permitidos se establecen en el presente Plan y se les aplicará la normatividad establecida en éste, de acuerdo a la zona donde se encuentren. Cabe señalar que la Ley de Desarrollo Urbano*

del Estado de Nuevo León en su **Artículo 199** último párrafo dispone que: **“Los fraccionamientos habitacionales, que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto”**. Así mismo el referendo Plan de Desarrollo Urbano establece que los corredores urbanos: son elementos que articulan las distintas zonas urbanas que componen el territorio municipal, se clasifican según **el impacto urbano de las actividades que son capaz de albergar**, dicho impacto será evaluado en términos viales, ambientales y de superficie demandada. En estas zonas se permitirán los usos del suelo habitacionales, comerciales y de servicio, que señala la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, así como la mezcla de estos usos, lo que significa que en un mismo inmueble o edificación podrán coexistir diversos usos del suelo compatibles y complementarios; En virtud de que las vialidades que donde se localiza el polígono como se mencionó anteriormente son subcolectoras y Colectoras, entran dentro del supuesto de Corredor de Bajo Impacto (CBI) el cual menciona que: **“Se establecen sobre vialidades locales o subcolectoras que conviven estrechamente con zonas habitacionales. En estos predominan y se permiten los usos de comercio y servicios complementarios a la función habitacional, tal como lo establece la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y se les aplicará la densidad y lineamientos establecidos en el presente Plan; usos y destinos que se determinan mediante el instrumento normativo denominado Matriz de Usos y destinos del suelo por zonas secundarias que regulan la permisibilidad de estos y se ajustan a lo definido en el Artículo 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, por lo tanto dicho anterior los Servicios Religiosos y Educativos entran dentro de los supuestos antes mencionados y se clasifican en el numeral 3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS, 3.12.3 Templos y Lugares de culto los cuales está CONDICIONADOS, así como en su numeral 3.18 EDUCACIÓN 3.18.1 Jardín de Niños, 3.18.2 Primarias y 3.18.3 Secundarias están PERMITIDOS...”**

- o **DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se señala para esta zona, una **densidad tipo D-6**, donde se permite desarrollar un máximo 56 viviendas por hectárea.

**f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;
- V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140- ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de siete metros; y los de tipo triplex 180-ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50-diez metros con cincuenta centímetros;
- VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-



N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-043/2015  
Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y  
Lineamientos Generales de Diseño Urbano

doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros.

**g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:**

De conformidad con el oficio N° 5182/15-DIEC-SEDUE de fecha 01-uno de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría:

- 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 1-un árbol nativo por cada 64-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- f) La plantación de 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar y 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes comerciales y de servicios, 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 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

**h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:**

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 240 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y

- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

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

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

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

i) **DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 298/2015, de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2015-dos mil quince, otorga el Vo. Bo. e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, ambos presentados por el propio promovente, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Debido a las características físicas existentes dentro del predio y considerando la facultad del Municipio para regular, controlar y promover la construcción y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales según artículo 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se deberá presentar el resultado del análisis Hidrológico e Hidráulico mediante la elaboración de un Estudio de Aguas Superficiales, siendo entregado al momento de la solicitud de autorización del proyecto urbanístico, el cual deberá contener los aspectos siguientes:

#### 1. Análisis Hidrológico:

- a) Deberá presentar por escrito las memorias de cálculo del gasto máximo para los escurrimientos que atraviesan al predio, tomando para tal efecto la urbanización a futuro, considerando un valor de 0.70 adimensional como coeficiente de escurrimiento para las áreas internas y 0.30 para las áreas naturales sin desarrollo; además deberá calcular dichos gastos utilizando períodos de retorno de 50, 100, y 500 años con la intención de analizar el comportamiento crítico del gasto determinado.



N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-043/2015

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

- b) Para obtener la pendiente del cauce natural de cada cuenca, se deberá utilizar el método de Schwarz y Taylor, ya que es el método que más se apega a las geometrías reales de cada escurrimiento sobre el terreno o en caso de contar con las rasantes a través del promedio de ellas.
- c) Debido a las pendientes del terreno natural, deberá realizar una revisión de las capacidades hidráulicas en las calles internas de acuerdo a la sección vial propuesta utilizando para su diseño periodos de retorno de 50 años como mínimo.
- d) Se deberá definir la disposición final de los escurrimientos superficiales, así como el manejo de las aguas pluviales fuera del desarrollo a fin de no ser generador de posibles inundaciones, encharmientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc., aguas abajo del futuro desarrollo.
- e) Además deberá de anexar por escrito las recomendaciones y conclusiones propias obtenidas dentro del proyecto hidrológico.

## 2. Análisis Hidráulico.

- a) Deberá de presentar un Plan Maestro para el Diseño del Drenaje Pluvial Interno (Diseño Hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso, canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se piensan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso del Método Racional.
- b) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el Artículo 199, Fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio N° SADM-ING-0987-15 (Junio 2015):

- 1.- 673.00 m Tubo de concreto 2.00 m de diámetro. (CP-1 y CP-3)
  - 2.- 308.00 m Tubo de concreto 1.20 m de diámetro. (CP-2)
  - 3.- 14 Registros pluviales.
  - 4.- 15 Imbornales (Boca de Tormenta).
  - 5.- 4 Rejillas.
  - 6.- 301.00 m. Cuenta en Ave Puerta de Hierro.
  - 7.- 2 Desarenadores de 20x8 m.
  - 6.- Una caja de llegada de 8 x 7 m.
- c) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
  - d) Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de la obras por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
  - e) De acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales

505500

N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-043/2015

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

sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.

- f) Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondiente. Estos cauces no deberán ser obstruidos, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- g) De acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- h) Con base al tipo de suelo, así como a las pendientes presentes dentro del predio se deberán diseñar las obras hidráulicas considerando periodos de retorno de 50 años como mínimo, a fin de poder efectuar el mantenimiento periódico a dichas obras por proyectar.
- i) Se deberán presentar las memorias técnicas efectuadas para el cálculo de la lámina de agua, así como para la revisión de la capacidad hidráulica en las calles de acuerdo a la sección vial propuesta considerando un periodo de retorno de 50 años, periodo recomendado por las autoridades en el diseño de drenaje pluvial de acuerdo al tipo de desarrollo urbanístico. Así mismo, las secciones transversales de la vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%.
- j) No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
- k) En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que esta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
- l) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sitio natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.
- m) No se permitirá el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.
- n) En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

j) **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G179/2015, de fecha 19-diecinueve de Junio del 2015-dos mil quince; considera el presente dictamen Factible, condicionado al cumplimiento de las observaciones y lineamientos descritos a continuación, que con base en el plano y los antecedentes presentados, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos.

- o El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.





N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° F-043/2015

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

- o Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información:
  - Croquis de localización del Fraccionamiento.
  - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
  - Resultados de las propiedades índices y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
  - Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
  - En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
  - Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
  - Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
  - Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
  - Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
  - Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
  - Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- o El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.
- o En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa de Proyecto Rasantes.

- k) **LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el N° 5182/15-DIEC-SEDUE, de fecha 01-uno de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; en la cual se apercibe a NO realizar actividades de transplante, poda y/o retiro de cubierta vegetal de en el predio hasta solicitar y obtener los permisos autorizados por parte de esta Secretaría, en caso de ser omisos a estos lineamientos esta autoridad tiene a bien iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondientes. 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:

**I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:**

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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: No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II:

17/21

Quando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.

2. **Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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. Deberá obtener el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 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 la cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e informe Preventivo con sus respectivas relaciones.

## I) 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 249 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 145, fracción VIII, de la Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo al Artículo 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- c) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al Artículo 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio 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



N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-043/2015

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

acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 145 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 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.

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos, con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

m) **URBANIZACIÓN:** En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204 fracciones I al X y 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

n) **PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracción III, VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

o) **CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

- p) **SEÑALAMIENTO VIAL:** En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L.
- q) **CONTROL DE EROSION:** En su momento, al iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

**TERCERO:** De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley".

**CUARTO:** De acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas,



N° de Oficio: 1840/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-043/2015  
Asunto: Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano

pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

**QUINTO:** Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio.

**SEXTO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad 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.

**SÉPTIMO:** Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de incurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I incisos a) y b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c), de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría de conformidad con lo dispuesto por el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L.-----

**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ**  
**LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**ARQ. ADRIANA MORENO REYNA**  
**C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES**

EMS/ALB/bash/AMR/vcg/ferh

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse OMAR SOTO QUISTANA siendo las 1:02 horas del día 13 del mes de octubre del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE

JORGE E. ZAMARRINO

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE

Omar Soto

21/21

