



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente N°: F-028/2024

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

INSTRUCTIVO

A LOS C. C. MARÍA MANUELA RAMONES GARZA, ESTHER RAMONES GARZA,
REBECA RAMONES GARZA, AVELINO GUADALUPE RAMONES MARTÍNEZ,
BERTHA NELLY RAMONES MARTÍNEZ, SANDRA PATRICIA RAMONES MARTÍNEZ,
JUAN CARLOS RAMONES MARTÍNEZ Y ESTHER DOLORES RAMONES MARTÍNEZ

Presentes. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-028/2024**, formado con motivo de la solicitud de fecha 19-diecinueve de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, presentados por el C. Ing. Pedro Enrique Alanís Cavazos, en su carácter de Apoderado Legal de los C. C. **MARÍA MANUELA RAMONES GARZA, ESTHER RAMONES GARZA, REBECA RAMONES GARZA, AVELINO GUADALUPE RAMONES MARTÍNEZ, BERTHA NELLY RAMONES MARTÍNEZ, SANDRA PATRICIA RAMONES MARTÍNEZ, JUAN CARLOS RAMONES MARTÍNEZ y ESTHER DOLORES RAMONES MARTÍNEZ**, estos últimos en carácter de Propietarios; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la Autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **AMIRA**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **117,906.510 metros cuadrados**, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral con una superficie de 41,588.13 metros cuadrados y con una superficie de 76,318.380 metros cuadrados; ubicados colindantes a la Vistos los planos presentados, la verificación física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 256 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de acuerdo con los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 262 fracciones I a VI, 263 fracciones I a V, 264 fracciones I a XI, y 266 fracciones I a III, de la citada Ley; y en los artículos 143 fracciones I a VIII, 144 fracciones I a XII, 145 fracciones I a XIII y 146 fracciones I a VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 284, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente algunos requisitos pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto, específicamente los indicados en los artículos 263 fracción II, 264 fracción II, y 266 fracción II, del citado ordenamiento legal, en correlación con lo dispuesto por los artículos 145 fracción V y 146 fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

TERCERO. Los peticionarios allegaron los siguientes documentos:

- a) Solicitud oficial para Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, en el predio colindante a la [REDACTED] 1 [REDACTED] 2 identificado con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 41,588.13 metros cuadrados y [REDACTED] 2 con una superficie de 76,318.380 metros cuadrados, conformando una superficie total de 117,906.510 metros cuadrados.

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción I, 263 fracción I, 264 fracción I y 266 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, 144, fracción I, 145 fracción I y 146 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- b) Copia simple de la Escritura Pública N° 7,836-siete mil ochocientos treinta y seis, de fecha 13-trece de julio de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Notario Público Titular N° 80-ochenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Disolución de Copropiedad de Bienes Inmuebles por la Adjudicación en Propiedad Exclusiva de los mismos, mediante el cual se adjudicó a favor de los C. C. AVELINO GUADALUPE RAMONES GARZA, MARÍA MANUELA RAMONES GARZA DE GUTIÉRREZ, ESTHER RAMONES GARZA, HILDA RAMONES GARZA y REBECA RAMONES GARZA, los siguientes inmuebles: a) polígono número A2, con un área total de 108,294.08 metros cuadrados, y b) polígono número B3, con un área total de 48,294.83 metros cuadrados; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 3

Copia simple de Escritura Pública N° 4699-cuatro mil seiscientos noventa y nueve, de fecha 29-veintinueve de marzo de 2019- dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Titular N° 108- ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Tramitación Extrajudicial hasta concluir la Testamentaria a bienes de la C. Hilda Ramones Garza, mediante la cual se adjudica a favor de las C. C. Esther Ramones Garza y Rebeca Ramones Garza, entre otros inmuebles, los siguientes: 1/5 una quinta parte del polígono número A2 con un área total de 108,294.08 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y 1/5 una quinta parte del polígono número B3 con un área total de 48,294.83 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED] 3

Copia simple de Escritura Pública N° 46,327-cuarenta y seis mil trescientos veintisiete, de fecha 31-treinta y uno de agosto de 2023- dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado José Enrique Guzmán Quiroga, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública N° 124- ciento veinticuatro, de la que es titular del Licenciado Adrián Cantú Garza, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, relativa a la Protocolización de las Operaciones de Inventario y Avalúo (Segunda Sección), de Administración (Tercera Sección) y Operaciones de Liquidación y Partición (Cuarta Sección) de la Sucesión Testamentaria Extrajudicial con Intervención de Notario a bienes del C. Abelino Guadalupe Ramones Garza; mediante la cual se adjudica a favor de los C. C. Avelino Guadalupe, Bertha Nelly, Sandra Patricia, Juan Carlos y Esther Dolores, todos de apellidos Ramones Martínez, entre otros inmuebles, los siguientes: 20% veinte por ciento del polígono número B3 con un área total de 48,294.83 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 y 20% veinte por ciento del polígono con superficie de 76,318.380 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente Nº: F-028/2024

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 1255 Volumen 318, Libro 51, Sección Propiedad, de fecha 07-siete de febrero de 2024- dos mil veinticuatro.

Copia simple de escrito dirigido al Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual se solicita se levante la constancia correspondiente a la **Rectificación de Medidas y Superficies** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de la que se desprende que cuenta con una superficie total de **76,318.380 metros cuadrados**; escrito que fuera ratificado en fecha 02-dos de marzo del 2015-dos mil quince, ante el Lic. Víctor Manuel Martínez Morales, titular de la Notaría Pública número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en Acta Fuera de Protocolo número 7.653; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED]

Copia simple de escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito con residencia en Monterrey, mediante el cual se solicita la anotación marginal respecto de la **Rectificación de Medidas y Superficies** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de la que se desprende que cuenta con una superficie total de **41,588.13 metros cuadrados**; escrito que fuera ratificado en fecha 26-veintiséis de junio del 2024-dos mil veinticuatro, ante el Lic. Juan Manuel García García, titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, Asociado con Juan Manuel García Cañamar, titular de la Notaría Pública número 53- cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito, según consta en Acta Fuera de Protocolo número 129/330552/24; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción II, 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 145 fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- c) Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 09-nueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27462373/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los **C. C. MARÍA MANUELA RAMONES GARZA DE GUTIÉRREZ, ESTHER RAMONES GARZA, REBECA RAMONES GARZA, AVELINO GUADALUPE RAMONES MARTÍNEZ, BERTHA NELLY RAMONES MARTÍNEZ, SANDRA PATRICIA RAMONES MARTÍNEZ, IJIAN CARLOS RAMONES MARTÍNEZ v ESTHER DOLORES RAMONES MARTÍNEZ**, bajo el [REDACTED]

[REDACTED] en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 11-once de junio de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27294101/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los **C. C. MARÍA MANUELA RAMONES GARZA DE GUTIÉRREZ, ESTHER RAMONES GARZA, REBECA RAMONES GARZA, AVELINO GUADALUPE RAMONES MARTÍNEZ, BERTHA NELLY RAMONES MARTÍNEZ, SANDRA PATRICIA RAMONES MARTÍNEZ, IJIAN CARLOS RAMONES MARTÍNEZ v ESTHER DOLORES RAMONES MARTÍNEZ**, bajo el Número [REDACTED]

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

3 en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 144 fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- d) Presenta copia simple de CARTA PODER de fecha 26-veintiséis de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, mediante la cual, los C. C. Rebeca Ramones Garza, María Manuela Ramones Garza, Esther Ramones Garza, Avelino Guadalupe Ramones Martínez, Bertha Nelly Ramones Martínez, Sandra Patricia Ramones Martínez, Juan Carlos Ramones Martínez y Esther Dolores Ramones Martínez, otorgan PODER ESPECIAL, pero tan amplio, cumplido y bastante, cuanto a derecho sea necesario, para que en su nombre y representación se ejerza, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 a favor de diversas personas, entre ellas, a los C. 4, fungiendo como testigos, los C. 4, siendo ratificada en la misma fecha, ante el Licenciado Adrián Cantú Garza, titular de la Notaría Pública número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 124/28,614/24. Anexan copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.

- o Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Avelino Guadalupe Ramones Martínez, con número 5 (Propietario).
- o Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Bertha Nelly Ramones Martínez, con número 5 (Propietaria)
- o Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Esther Dolores Ramones Martínez, con número 5 (Propietaria)
- o Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Esther Ramones Garza, con número 5 (Propietaria)
- o Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Juan Carlos Ramones Martínez, con número 5 (Propietario)
- o Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. María Manuela Ramones Garza, con número 5 (Propietaria)
- o Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Rebeca Ramones Garza, con número 5 (Propietaria)
- o Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Sandra Patricia Ramones Martínez, con número 5 (Propietaria)
- o Pasaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del C. 4 con número 6 (Apoderado)
- o Pasaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de la C. 4 con número 6 (Apoderada)

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción III, 263 fracción III, y 264 fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 143 fracciones III, inciso b) y IV, 144 fracciones III, inciso b) y IV, y 145 fracciones III, inciso b) y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- e) **Plano de localización de los predios**, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, y plano topográfico con la superficie a desarrollar de



Nº de Oficio: **SDU/02529/2025**

Expediente N°: **F-028/2024**

**Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

117,906.510 metros cuadrados, indicando las curvas de nivel a cada 1.00 metros; ambos signados por el Ing. Pedro [REDACTED] Apoderado Especial y por el Arq. [REDACTED] Perito Responsable con cédula profesional número 6190154, de la cual se anexa copia simple, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

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

- f) Reportes de Cuenta de Predial emitidos por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, ambos con fecha de impresión del 03-tres de marzo del 2025-dos mil veinticinco, en cuyos apartados de detalles de pagos, se indican que en fecha 28-veintiocho de febrero del año en curso, se realizó el pago de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, con recibos LINEA-375114 y LINEA-375120, de los expedientes catastrales [REDACTED] con lo cual acredita que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción V y 264 fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 143, fracción V, y 144, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- g) Copia simple de recibo oficial N° **3290000004974**, de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$56,230.58 (CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS 58/100 M.N.)**; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracciones V incisos a) y b) y fracción VIII, por los siguientes conceptos:
- Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano por la cantidad de \$37,223.06 (TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 06/100 M.N.).
 - Proyecto Urbanístico por la cantidad de \$18,611.53 (DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS 53/100 M.N.).
 - Plano de Rasantes por la cantidad de \$395.99 (TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 99/100 M.N.).

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción VI y 264 fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 143, fracción VIII, 144, fracción XII, 145 fracción XII, y 146 fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- h) 08-ocho fotografías impresas a color
- 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 de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- i) Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indica: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o narques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas; signado por el Ing. [REDACTED] Apoderado Especial y por el Arq. [REDACTED] Perito

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

Responsable con cédula profesional número 6190154, de la cual se anexa copia simple, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 264 fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 145, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- j) Plano de pendientes firmado por el perito responsable, 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, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados; signado por el Ing. [REDACTED] Apoderado Especial y por el Arq. [REDACTED] Perito Responsable con cédula profesional número 6190154, de la cual se anexa copia simple, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 144, fracción VII y 145, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- k) Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, realizado en el 2024-dos mil veinticuatro, en el que se indican las medidas de mitigación; elaborado por la empresa Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S. C. (Empresa Prestadora de Servicios en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental, Matricula SPMARN/PSA/IAR/107/2022), signado por el Dr. [REDACTED] con Cédula Profesional N° 9242150 y la Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional N° 9230911, de las cuales se anexan copias simples; anexando copia simple del Oficio Núm. SMA/DIRA/0394/2025 de fecha 22-veintidós de mayo de 2025-dos mil veinticinco, emitida por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, que contiene la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental del proyecto que consiste en el desarrollo de las actividades de Preparación del sitio y construcción (urbanización y lotificación) de un fraccionamiento habitacional y comercial, de tipo horizontal, que contempla un total de 20-veinte lotes comerciales y 345-trescientos cuarenta y cinco lotes habitacionales, en una superficie de 117,906.51 metros cuadrados.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 264 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 145, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- l) Estudio de Movilidad: Elaborado por la empresa PM Ingeniería Vial, de fecha mayo del 2024-dos mil veinticuatro, signado por el M.C. Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional No 6720939 (Ing. de Tránsito) de la cual se anexa copia simple.

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 264 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- m) Estudio Hidrológico-Hidráulico: de fecha noviembre de 2024, elaborado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica, ambiental y de Urbanización, signado del M.C. Ing. [REDACTED] con cédula Profesional No. 1792518 (de la cual se anexa copia simple), quien, mediante carta responsiva de la misma fecha, indica que no existe riesgo hidrológico para el proyecto de fraccionamiento habitacional denominado Amira.



Nº de Oficio: **SDU/02529/2025**

Expediente Nº: **F-028/2024**

**Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 264 fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 145, fracción XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- n) Factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., las cuales se detallan en el numeral IV del apartado de Considerandos de la presente resolución.
- Oficio Nº **SADM-DG/SP-0187-24**, de fecha 25-veinticinco de abril de 2024-dos mil veinticuatro, respecto de los servicios de agua potable y drenaje sanitario
 - Oficio Nº **SADM-ING/SP-0942-24**, de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, en cuanto a la **Factibilidad de Drenaje Pluvial**

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 264 fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 144, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- o) Factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, la cual se detalla en el numeral V del apartado de Considerandos de la presente resolución.
- Oficio Nº **DIE-F-182/2024**, de fecha 21-veintiuno de mayo de 2024-dos mil veinticuatro.

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 264 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 144, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- p) Factibilidad otorgada por la Autoridad en materia de Transporte Urbano, la cual se detalla en el numeral VI del apartado de Considerandos de la presente resolución.
- Oficio Nº **CT-087/2024**, de fecha 30-treinta de julio de 2024-dos mil veinticuatro.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 144, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- q) En cuanto a los Estudios geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

No le es aplicable, dado que no se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 264, fracción XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 143, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. No obstante, presentan Estudio Geológico: Elaborado por GEOTEC, signado por el Ing. [REDACTED] de Cédula Profesional 8684158 (de la que se anexa copia simple), quien mediante escrito de fecha de junio de 2024-dos mil veinticuatro, concluye que no existe riesgo geológico para el proyecto de urbanización del fraccionamiento Amira; así como el Estudio Hidrológico e hidráulico, mismo que se describe en el inciso m) del presente apartado.

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

- r) Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro (2-dos originales), signado por el Arq. [REDACTED] 4 cédula profesional 6190154, profesional responsable de la elaboración del mismo.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 144, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- s) En cuanto a la Demarcación federal expedida por la Comisión Nacional del Agua, para los casos en los que el predio en cuestión presente afectación por cauces de ríos o arroyos. Igualmente, de existir alguna afectación con respecto al predio de los ámbitos federal, estatal o municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las dependencias competentes; **no le es aplicable**, dado que no se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 145, fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- t) Plano de rasantes que contiene los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona; Plano de Perfiles y Plano de Secciones, todos signados por el Ing. [REDACTED] 4 Apoderado Especial y por el Arq. [REDACTED] 4 Perito Responsable con cédula profesional número 6190154.
- u) En cuanto al Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; los promoventes presentan copia simple del Oficio No. 139.04.3.-0964 (24) de fecha 13-trece de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Nuevo León, en el cual se señala lo siguiente: *"De lo anterior con base al resultado obtenido en el Dictamen Técnico presentado por el Prestador de Servicios Técnicos Forestales... se considera que al no encontrar vegetación de tipo forestal a que el terreno a ocupar no corresponda a un Terreno Forestal, así mismo el uso pretendido establecimiento de infraestructura habitacional en una superficie total de 117,774.21 m2, la promovente no requiere de la presentación de una Solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales ni de una Solicitud de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental ante esta Autoridad, para el proyecto pretendido..."*

Por lo que se subsana el requisito establecido en el artículo 146 fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 262, 263, 264 y 266, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y artículos 143, 144, 145 y 146, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

- I. Que la 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 en los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIV, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y g), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 1 y 4, 169 fracciones V, VII y VIII, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracciones I y XI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256 primer párrafo, 257 fracciones I al V, 258 fracciones I al IV, 260, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 264 fracciones I al XI, 265, 266 fracciones I al III, 284 fracción I, 286 fracción I incisos a) y b), II incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), III incisos a), b) y c), y IV, 287 fracciones I y II, 291



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente Nº: F-028/2024

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I, numeral 1 inciso a), 2 incisos b) y c), 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II y III, 15 fracción I, 36, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143, 144, 145, y 146, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, XLIX, L y LI, 101 fracciones IV, XII y XIV, y 102 fracción II, y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios identificados con los expedientes catastrales número [REDACTED] con superficie total de **117,906.510 metros cuadrados**, se ubican dentro de tres zonas. 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, para la porción colindante a la [REDACTED] se considera como Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI); y para la porción colindante a la [REDACTED] se consideran como Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI); por lo que el uso Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios solicitado es permitido, por ello el proyecto presentado cumple con el uso permitido.

En cuanto a la Densidad, se señaló para esta zona, una Densidad Media tipo D-9, donde se permite desarrollar un máximo de **95 viviendas por hectárea**; siendo la superficie a desarrollar de **117,906.510 metros cuadrados**, equivalente a **11.790651 hectáreas**, nos resultan permitido un máximo de 1,120.111845 viviendas, el proyecto presenta 345 viviendas, por lo que cumple con la densidad señalada en los lineamientos. La densidad para las porciones del predio que se encuentren sobre el Corredor de Alto Impacto (CAI), colindante a la [REDACTED] teniendo una densidad de 150 viviendas por hectárea y considerando un fondo de aplicación o área de influencia de 100.00 metros de profundidad; y sobre el Corredor de Mediano Impacto (CMI), colindante a la [REDACTED] teniendo una densidad de 120 viviendas por hectárea y considerando un fondo de aplicación o área de influencia de 50.00 metros de profundidad, por lo que el proyecto urbanístico cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

III. 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; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente, así como Plano de Rasantes; firmados por el Ing. [REDACTED] Apoderado Especial y por el Arq. [REDACTED] Perito Responsable con cédula profesional número 6190154, de la cual anexa copia simple.

IV. 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.:

- A) Oficio Nº **SADM-DG/SP-0187-24**, de fecha 25-veinticinco de abril de 2024-dos mil veinticuatro, 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 una cantidad de lotes pre establecida de 345 viviendas, con una superficie de 124,613.210 metros cuadrados, ubicado [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima: Unicamente 7 hectáreas; y cota máxima de suministro 672.00 m.s.n.m., factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

Agua Potable:

- a. Existe Infraestructura.

**Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

- b. Instalación de redes secundarias para proporcionar el servicio.

Drenaje Sanitario:

- a. Existe Infraestructura.
- b. Instalación de redes secundarias para proporcionar el servicio.
- c. Se proporcionará el servicio únicamente al área que drene por gravedad.

Drenaje Pluvial:

- a. Se deberá realizar estudio hidrológico y de diseño hidráulico para entre otros aspectos, identificar las cuencas de escurrimiento pluvial en la superficie a desarrollar, así como estudios de cálculo y diseño hidráulico y en atención a lo anterior, elaborar una propuesta de plataformas para el desplante de lotes habitacionales, comerciales y/o industriales correlacionando ello al manejo eficiente e integral de las corrientes pluviales naturales y/o inducidas y, exponerlo ante esta institución para su revisión.
- b. Se deberá considerar lo necesario para establecer medidas de mitigación para la conservación y/o recuperación de las zonas pluviales y crear un sistema eficiente para la captación y captura en su caso de aguas pluviales, que permita su aprovechamiento para reúso sanitario, riego mantenimiento de áreas verdes o bien, cuando resulte viable, hacer su permeal por infiltración hacia los acuíferos del sub suelo, esto último, según las normas oficiales mexicanas aplicables, contando para ellos con las autorizaciones correspondientes del organismo federal competente, según el artículo 23 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León; lo anterior con finalidad de inducir un proyecto urbanístico de impacto pluvial cero.
- c. Previo a la solicitud de elaboración de convenios y proyectos se deberá de tener aprobados por esta Institución los estudios hidrológicos y diseños hidráulicos pluviales, así como las medidas de mitigación para que el proyecto urbanístico tenga impacto cero.

Requerimientos De Servicio:

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
- b. Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.

Observaciones:

- a. La capacidad de suministro no prejuzga ni autoriza el uso de suelo de la zona sometida al estudio, por lo que únicamente se considera consumo y tarifas.
- b. Este informe de lineamientos no genera derechos a los propietarios ni poseedores de los predios respectivos, ni obligaciones a esta Institución.
- c. Se proporcionará un servicio restringido conforme a las condiciones de las fuentes de abastecimiento.
- d. Las obras de infraestructura de conducción y/o captación deberán ser instaladas preferentemente en calles o avenidas, en caso de que se instalen en terrenos privados deberá constituirse una servidumbre de alojamiento de obra y derecho de paso en favor de esta Institución Pública Descentralizada, cuya gestión e indemnización es a cargo del fraccionador con la supervisión de la Gerencia de Tenencia de la Tierra y para el caso de infraestructuras superficiales como Tanques, Estaciones de Bombeo, Subestaciones y similares o equivalentes en general, deberá transmitirse gratuitamente la propiedad de los terrenos en que se edifiquen éstas a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante la escrituración correspondiente, lo que incluye en todos los supuestos su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado. Resulta prohibido alojar tuberías e infraestructuras superficiales en general dentro de las Áreas Municipales.
- e. Los proyectos de urbanización y vivienda deberán incluir la solución para el desalojo de agua pluvial, sin que ésta sea incorporada a la red de drenaje sanitario.



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente Nº: F-028/2024

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

- f. No se deberá de instalar tuberías de agua potable y drenaje sanitario sobre terrenos de relleno, y para el caso de drenaje sanitario las profundidades no deberán de exceder de 3.50 metros.
- g. Las pendientes de las vialidades no deberán de exceder de 18%.
- h. En caso de existir redes de agua potable y/o drenaje sanitario alojadas en el predio, el solicitante deberá de respetar el derecho de paso de las mismas con los anchos que S.A.D.M. tiene especificado según el diámetro y/o dimensión de la red y/o infraestructura de que se trate.
- i. En todo caso, las redes y/o infraestructura requeridas y/o las adecuaciones a las existentes, deberán ejecutarse conforme a las especificaciones técnicas, diseño, sitio y trazo que determine esta Institución Pública Descentralizada.
- j. Será responsabilidad del solicitante, ejecutar a su costo, los requerimientos y/o adecuaciones que le resultan señalados, conforme a lo previsto por los Artículos 202 fracciones III, IV, V y 203 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en correlación al artículo 34 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León.
- k. La ejecución de los trabajos deberá realizarse bajo la supervisión de obra de esta Institución, por lo que, a su conclusión se deberá informar a fin de suscribir el Acta Administrativa de entrega a recepción de la obra terminada, en la que se haga constar la verificación de que éstos se hayan construido según las especificaciones técnicas, diseño, sitio y trazo indicadas. Lo anterior será requisito indispensable para la incorporación y/o conexión de las obras a la red pública y la prestación del servicio en los términos solicitados.

De acuerdo a lo anterior descrito, el solicitante deberá informar a S.A.D.M. sobre el uso complementario Comercial y de Servicios que se solicita en este trámite, por lo que deberá de presentar en la etapa del Proyecto Ejecutivo Urbanístico el convenio expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. "S.A.D.M." para un fraccionamiento Habitacional unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios, así como los documentales que se que anteceden a este.

B) Oficio Nº **SADM-ING/SP-0942-24**, de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, en cuanto a la **Factibilidad de Drenaje Pluvial**, de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional-comercial, con una cantidad de lotes pre establecida de 345 viviendas y 20 Unidades Comerciales, con una superficie de 117.906.510 metros cuadrados, ubicada [REDACTED] ¹

[REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León; en el que se indica que les fue presentado el estudio hidrológico e hidráulico "**Estudio Hidrológico Superficial e Hidráulico Pluvial para proyecto de fraccionamiento habitacional denominado Amira, ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**", emitido por el M.C. Ing. [REDACTED] ⁴ perito responsable, con cedula profesional 1792518; determinando que se considerará aprobatorio dicho dictamen en cuanto se cumplan las siguientes consideraciones:

- La construcción de una obra de retención con un volumen mínimo de 1,528.57 metros cúbicos, a lo largo de 30 minutos. Dichas estructuras de retención deberán recibir los gastos de aportación internos, de manera que se debe descargar las bajantes pluviales de los edificios o conducir superficialmente las aguas pluviales hacia la estructura de regulación.
- La construcción de colector de 440 metros circular de 1.2 m. de diámetro propuesto en el estudio para conducir los escurrimientos internos excedentes y 74.00 metros de tubería de 1.00 mØ para conducir los escurrimientos al tanque de retención, así como la implementación de programas de limpieza preventivos de la infraestructura pluvial propuesta, de esta manera ayudar a su correcta operación durante los eventos de la lluvia.

V. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente mediante oficio Nº **DIE-F-182/2024**, de fecha 21-veintiuno de mayo de 2024-dos mil veinticuatro; dentro del cual se señala que es

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

FACTIBLE proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en [REDACTED] entre [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual se destinará para fraccionamiento habitacional; en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

De acuerdo a lo anterior descrito, el solicitante deberá informar a Comisión Federal de Electricidad sobre el uso complementario Comercial y de Servicios que se solicita en este trámite, por lo que deberá de presentar en la etapa del Proyecto Ejecutivo Urbanístico el convenio expedido por Comisión Federal de Electricidad para un fraccionamiento Habitacional unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios, así como los documentales que sé que anteceden a este.

VI. Que el promovente presentó la Factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, contenida bajo el Oficio N° CT-087/2024, de fecha 30-treinta de julio de 2024-dos mil veinticuatro, con respecto al fraccionamiento que se denominará **Amira**, en el que se tienen proyectados 345 lotes habitacionales y 20 lotes comerciales, en el Municipio de Monterrey; en el que se indica lo siguiente: "...De acuerdo al con el Artículo 10 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, ... se determina que es **FACTIBLE** la prestación de Servicio de Transporte Público para el desarrollo", quedando supeditada a que se cumpla con los siguientes lineamientos:

1. Colocar el señalamiento de paradas oficiales de transporte urbano (SIS-19) y el equipamiento de los parabuses respectivos, que sean necesarios ubicar en la zona de influencia del nuevo desarrollo sobre las vialidades donde se determinó que existe la circulación de este y que corresponden a los puntos más cercanos en donde los futuros habitantes del fraccionamiento estarían accediendo a estos servicios.
2. Aplicar las recomendaciones realizadas en el estudio de Movilidad, que el solicitante presentó a fin de mejorar las condiciones de circulación y de seguridad en la zona.
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 indique "Vialidad con circulación de transporte público" sobre las vías que circulan estos servicios y otra nota más que establezca "Parada de transporte público y su equipamiento" en los lugares destinados para este fin.
4. Deberá 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 las paradas de dichos servicios.
5. Coadyudar con el municipio para mantener las aceras o banquetas con iluminación y arborización cuando las trayectorias peatonales para acceder a los servicios de transporte público estén fuera del polígono desarrollado. Cuando estén dentro del polígono la responsabilidad de dejarlas preparadas con este equipamiento será del desarrollador.
6. Proyectar el acceso al fraccionamiento sin que afecte la disponibilidad y seguridad del espacio, ubicación, circulación y/o operación de las áreas necesarias para el sistema de transporte público y sus usuarios, considerando cualquier posible área de estacionamiento siempre fuera de la vía pública.
7. Cuando existan lotes colindantes por cualquiera de sus lados, con la vialidad en que circulen servicios de transporte urbano, los futuros propietarios deberán tener conocimiento de todo lo anterior para evitar inconformidades posteriores de estos por un enfoque de apropiación equivocado del espacio y vía pública.
8. Colocar un derecho de paso sobre la [REDACTED] para acceder a la parada de transporte existente sobre dicha avenida y que la distancia de recorrido del peatón cumpla con los requisitos indispensables para circular propiamente hacia dicho paradero.

VII. Que los promoventes presentan copia simple del Oficio No. 139.04.3.-0964 (24) de fecha 13-trece de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Nuevo León, en



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente Nº: F-028/2024

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

el cual se señala lo siguiente: "De lo anterior con base al resultado obtenido en el Dictamen Técnico presentado por el Prestador de Servicios Técnicos Forestales... se considera que al no encontrar vegetación de tipo forestal a que el terreno a ocupar no corresponda a un Terreno Forestal, así mismo el uso pretendido establecimiento de infraestructura habitacional en una superficie total de 117,774.21 m², la promovente no requiere de la presentación de una Solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales ni de una Solicitud de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental ante esta Autoridad, para el proyecto pretendido..." (el subrayado es nuestro), en relación a lo establecido en el artículo 146 fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VIII. Que los promoventes presentaron los siguientes estudios:

- Estudio de Movilidad: Elaborado por la empresa PM Ingeniería Vial, de fecha mayo del 2024-dos mil veinticuatro, signado por el M.C. Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional No 6720939 (Ing. de Tránsito).
- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, realizado en el 2024-dos mil veinticuatro, en el que se indican las medidas de mitigación; elaborado por la empresa Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S. C. (Empresa Prestadora de Servicios en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental, Matricula SPMARN/PSA/IAR/107/2022) , signado por el Dr. [REDACTED] con Cédula Profesional Nº 9242150 y la Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional Nº 9230911, de las cuales se anexan copias simples; anexando copia simple del Oficio Núm. SMA/DIRA/0394/2025 de fecha 22-veintidós de mayo de 2025-dos mil veinticinco, emitida por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, que contiene la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental del proyecto que consiste en el desarrollo de las actividades de Preparación del sitio y construcción (urbanización y lotificación) de un fraccionamiento habitacional y comercial, de tipo horizontal, que contempla un total de 20-veinte lotes comerciales y 345-trescientos cuarenta y cinco lotes habitacionales, en una superficie de 117,906.51 metros cuadrados.
- Estudio Hidrológico-Hidráulico: de fecha noviembre de 2024. elaborado por Sonorte y Servicios de Ingeniería Hidráulica, ambiental y de Urbanización, signado del M.C. Ing. [REDACTED] con cédula Profesional No. 1792518, quien, mediante carta responsiva de la misma fecha, indica que no existe riesgo hidrológico para el proyecto de fraccionamiento habitacional denominado Amira.
- Estudio Geológico: Elaborado por GEOTEC, signado por el Ing. [REDACTED] de Cédula Profesional 8684158 (de la que se anexa copia simple), quien mediante escrito de fecha de junio de 2024-dos mil veinticuatro, concluye que no existe riesgo geológico para el proyecto de urbanización del fraccionamiento Amira.

IX. Que mediante Nº GDV/0315/2025, de fecha 18-dieciocho de junio del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, en respuesta a la solicitud respecto a los Lineamientos Ecológicos para la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, específicamente respecto de esta última etapa, es decir, en cuanto al Plano de Rasantes, se informó lo siguiente:

"Que en los autos del Expediente Administrativo que nos ocupa, obra el Oficio No. 139.04.3.-0964(24) con fecha del 13-trece de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en el cual se menciona que "... con base al resultado obtenido en el Dictamen Técnico presentado por el Prestador de Servicios Técnicos Forestales ... la promovente no requiere de la presentación de una Solicitud de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales ni de una Solicitud de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental ante esta Autoridad, para el proyecto pretendido ..."; Sin embargo, para la ejecución del proyecto en su concepto de área vital total, resultará afectada una superficie de 32,698.552-treinta y dos mil seiscientos noventa y ocho punto quinientos cincuenta y dos metros cuadrados, la cual fue notificad a esta Dirección mediante memorándum de fecha 18 de junio de 2025, que modifica la superficie

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

originalmente considerada para realizar los cálculos de compensación de arbolado (32,710.292m²). Por otra parte el oficio No. SMA/DIRA/0394/2025, fechado el 22 de mayo de 2025 de la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nuevo León, otorgó Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental para el proyecto. Con estos antecedentes el personal de la Dirección General para un Desarrollo Verde acudió al sitio del proyecto a efecto de levantar el DICTAMEN TÉCNICO, asentando en dicho documento lo observado durante la ACTA AMBIENTAL realizada resultando que:

- "...Que la dirección señalada corresponde a predio de topografía irregular de pendiente plana hacia su cara norte y con elevación, no mayor a un ángulo de 30° hacia su cara sur, donde se observa un impacto menor en la cubierta vegetal derivado de obras de urbanización anteriores en la zona. El predio se encuentra delimitado por malla ciclónica en su cara norte que colinda con la [REDACTED] y en hacia el lado oriente que corresponde a la av. Monte Everest, la cara sur y poniente colindan con fraccionamientos vecinos. La cubierta vegetal se compone por especies de herbáceas, arbustos y pastos distribuidos principalmente en las orillas de ambos predios, causado principalmente por la huella urbana. Aunque cabe recalcar que más de un 60% de dicha cubierta vegetal está compuesta por especies arbóreas del matorral submontano, las cuales se distribuyen principalmente hacia el centro y mediación del predio. Se observaron las especies anacahuita, huizache, encino, palma yuca, uña de gato, retama y tenaza. Los individuos observados presentan una buena condición sanitaria, un establecimiento en sitio de por lo menos 20-30 años, sus rangos de edad varían, pero principalmente se observaron árboles adultos. Cabe recalcar que no se observaron árboles en condición enferma, secos y/o muertos en pie. La zona se encuentra parcialmente urbanizada... (Sic).

...

...

Con base a lo indicado en líneas anteriores y tomando como referencia lo señalado en el artículo 139 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, por concepto de reposición de arbolado, se deberá de realizar la compensación de 734.05-árboles de especies nativas, entre las siguientes: Encino, Ébano, Sabino, Pino, Anacahuita, Anacua, Huizache, Mezquite, Palo Blanco, Yuca, Sicomoro, Alamillo, Sauce, Colorín, Pirul, Mimbre, Jaboncillo, Retama, Barreta, Chaparro Prieto, o Uña de Gato. Deberá(n) ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas), a 1.30m- metros del nivel superior del cepellón, de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León.

Ahora bien, tomando en consideración que las actividades de desplante se calcularon para un AREA VIAL de 32,710.292m²-treinta y dos mil setecientos diez punto doscientos noventa y dos metros cuadrados del inmueble objeto de la solicitud, y toda vez que de manera previa se realizó el cálculo correspondiente a la reposición de arbolado, a efecto de evitar una duplicidad en el cálculo correspondiente, se procedió a descontar de dicha superficie la cantidad de 3,328.00m²-tres mil trescientos veintiocho metros cuadrados, correspondiente a la ocupada por los 52-cincuenta y dos árboles talar o derribar (1 árbol por cada 64 metros cuadrados metros cuadrados), resultando que se deberá de considerar la compensación por concepto de remoción de cubierta vegetal en una superficie de 29,382.292m²-veintinueve mil trescientos ochenta y dos punto doscientos noventa y dos metros cuadrados. Por lo anterior, en virtud de las diversas actividades que se describen en el plano que se presentó con la solicitud al inicio referida, en las cuales se incluye la totalidad de la cubierta vegetal que será afectada ...

...

...

...

...

...

...



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente N°: F-028/2024

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

En otro orden de ideas, los lineamientos que contienen el valor de compensación correspondiente fue notificado a la Dirección para la integración de distritos, subcentros y nuevos desarrollos con fecha de 14 de febrero de 2025; posteriormente fue recibido en esta Dirección el memorándum de fecha de 18 de junio de 2025 mediante el cual se informa que la superficie de afectación vial total se ajusta a 32,698.552 m² – treinta y dos mil seiscientos noventa y ocho punto quinientos cincuenta y dos metros cuadrados, y ésta cumple con la compensación ya realizada con anterioridad, derivado de que la superficie ajustada es menor que la solicitada inicialmente.

La actividad relativa a los rasantes que se pretende instrumentar dentro de los predios identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] mismos que poseen una superficie de 117,906.510 m²-ciento diecisiete mil novecientos seis punto quinientos diez metros cuadrados, en donde los individuos antes señalados que se encuentran localizados dentro del inmueble y con las características previamente indicadas, y ante la necesidad de instrumentar su desarrollo, se busca justificar la viabilidad, toda vez que los estos individuos son localizados dentro de la zona de desplante, solicitado para el (los) árbol(es) antes citado(s), por lo que se actualizan los supuestos indicados en los artículos a lo tipificado en el artículo 34 Bis II, Bis III, Bis IV, 43, 44, 45 y 139 fracción I, del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey y por ende la superficie solicitada, por lo que consecuentemente, le resultan al solicitante la obligación de reponer la cantidad de 5,141-Cinco mil ciento cuarenta y un árboles.

El (los) árbol(es) a reponer deberán de ser de alguna de las especies nativas siguientes: Encino, Ébano, Sabino, Pino, Anacahuita, Anacua, Huizache, Mezquite, Palo Blanco, Yuca, Sicomoro, Alamillo, Sauce, Colorín, Pirul, Mimbres, Jaboncillo, Retama, Barreta, Chaparro Prieto, o Uña de Gato. Deberá(n) ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas), a 1.30m-metros del nivel superior del cepellón, de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León.

Los árboles a reponer deberán de ser puestos a disposición de esta Secretaría, por lo que estos deberán de ser almacenados de manera temporal en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

El comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles, puede ser proporcionado en copia simple a esta Secretaría, además deberá de acompañar la misma con una carta de cesión de derechos de ésta en favor del Municipio, o en su defecto el vivero autorizado deberá proporcionar un documento en el cual se obliga a realizar la entrega del arbolado amparado en el comprobante de compra identificando plenamente éste y firmado en original, para que pueda ser ejecutado y/o adquirido por el Municipio para coordinar la entrega de los bienes en depósito.

Además de la reposición de los árboles antes referidos se deberá de realizar el pago de la mano de obra, siendo de un día de salario mínimo vigente para la zona del Municipio de Monterrey por cada árbol, o bien realizar el trabajo de reposición por sus propios medios, de conformidad con el artículo 139 fracción III del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, resultando que ahora cuando la norma se refiera a salario mínimo, realmente se debe de aplicar el valor de la Unidad de Medida y Actualización, mismos que se deberán de pagar en las cajas recaudadoras de la Secretaría de Finanzas y Administración de este Municipio, pago que deberá realizarse previamente a la notificación del presente documento.

Por lo antes asentado y a efecto de atender la solicitud descrita en líneas anteriores, por este conducto se emiten a continuación los LINEAMIENTOS AMBIENTALES para la etapa de RASANTES que deberán observarse y cumplirse durante las actividades de trazo, preparación del sitio, construcción y habilitación del ÁREA VIAL, la cual comprende una superficie de 32,710.292m²-treinta y dos mil setecientos diez punto doscientos noventa y dos metros cuadrados (SIC), que se encuentra englobada dentro de la superficie municipal destinada a vialidad de acuerdo con los planos proporcionados ante esta Dirección General para un Desarrollo Verde:

**Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

1. Deberá cumplir con la compensación mediante reposición equivalente total, consistente en un total de 5,141-cinco mil ciento cuarenta y un árboles, de acuerdo con las dimensiones y características descritas con anterioridad en el presente proveído.

Por lo que el promovente adjunta al presente expediente, copia simple de la factura número 12019, Tipo de comprobante I-Ingresos, de fecha 20-veinte de febrero de 2025-dos mil veinticinco, expedida por Alejandro Luis Tamez Garza (VIVEROS TAMEZ), por la cantidad de 5,141-cinco mil ciento cuarenta y un árboles nativos de 2" de diámetro, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número GDV/0094/2025, mediante el cual se le informó la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo lo indicado en el oficio SDU/00856/2025, así mismo se anexa copia simple del recibo oficial N° 329000004952, de fecha 21-veintiuno de febrero de 2025-dos mil veinticinco por la cantidad de \$581,652.74 (QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 74/100 M.N.).

X. Que se llevó a cabo una verificación ocular en fecha 23-veintitrés de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, en donde se observó que, aun no se han realizado trabajos de obras de urbanización y se describen los siguientes avances de obras:

1. Observaciones: se realiza visita de verificación al fin de constar la situación actual del predio solicitado y las etapas con las que cumple.
2. Preliminares: Aún no se inicia con esta etapa.
3. Terracería en Vialidades: Aún no se inicia con esta etapa.
4. Drenaje Sanitario: Aún no se cuenta con este servicio.
5. Drenaje Pluvial: Aún no se cuenta con este servicio.
6. Agua Potable: Aún no se cuenta con este servicio.
7. Red de Gas Natural: Aún no se cuenta con este servicio.
8. Red Eléctrica: Aún no se cuenta con este servicio.
9. Pavimentación: Aún no se inicia con esta etapa.
10. Red Eléctrica: Aún no se inicia con esta etapa.
11. Alumbrado Público: Aún no se inicia con esta etapa.
12. Habilitación, equipamiento y arbolado en Área Municipal: Aún no se inicia con esta etapa.
13. Nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario urbano: Aún no se inicia con esta etapa.
14. Red de Telefonía y Televisión por cable: Aún no se inicia con esta etapa.
15. Uso de suelo del Área Colindante: Al costado norte colinda con un centro comercial y por el resto de sus costados colinda con casa habitación.
16. Ocupación de lotes existentes (construcciones existentes): No cuenta con un uso.
17. Colindantes al predio: Al costado norte colinda con un centro comercial y por el resto de sus costados colinda con casa habitación.
18. Sección de vialidades colindantes al predio: Al costado norte colinda con la Av. Ruiz Cortines la cual cuenta con 2 vialidades en dos direcciones de 10 mts. cada una y un camellón central de 10.00 mts, al costado Este colinda con la Av. Monte Everest la cual cuenta con 2 vialidades en 2 direcciones de 6.60 mts cada una y un camellón central de 5.00 mts, cabe hacer referencia que se trata únicamente de la carpeta de rodamiento.
19. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos predios: No se cuenta con escurrimientos naturales o arroyos.
20. Vegetación (en su caso de que el predio se encuentre en breña): Aún cuenta con su vegetación.
21. Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: Aún no se inicia con esta etapa.
22. Infraestructura Troncal y de Servicios básicos: Aún no se inicia con esta etapa.

XI. 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 Asentamientos Humanos,



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente Nº: F-028/2024

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación. Así mismo, solicita las autorizaciones del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **AMIRA**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **117,906.510 metros cuadrados**, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **2** cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

POLIGONO GENERAL

2	117,906.510	metros cuadrados
AREA A DESARROLLAR:	117,906,510	metros cuadrados
DERECHO DE PASO DE DRENAJE SANITARIO SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY I.P.D.:	369.527	metros cuadrados
ÁREA DE OBRA DE RETENCIÓN PLUVIAL:	1,341.361	metros cuadrados
ÁREA VIAL:	32,566.251	metros cuadrados
ÁREA FUTURA AFECTACIÓN VIAL:	132.301	metros cuadrados
TOTAL, DE ÁREA VIAL:	32,698.552	metros cuadrados
ÁREA URBANIZABLE:	83,497.070	metros cuadrados
DERECHO DE PASO PLUVIAL:	360.001	metros cuadrados
ÁREA MUNICIPAL TOTAL EN PROYECTO:	11,928.500	metros cuadrados
ÁREA VENDIBLE:	71,208.569	metros cuadrados
ÁREA HABITACIONAL:	60,171.836	metros cuadrados
ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS:	11,036.733	metros cuadrados
LOTES HABITACIONALES:	345	LOTES
LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS:	20	LOTES

XII. El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I y XI, 211 fracciones I al VI, 213 fracción IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, además de ceder un 7%-siete por ciento del área de uso complementario no habitacional. 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.

En el presente caso requiere un área municipal total de 11,001.783 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 60,171.836 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida por 10,229.212 metros cuadrados) por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (345 viviendas, siendo un área municipal requerida de 7,590.00 metros cuadrados); además del 7% del área vendible comercial y de servicio (área vendible comercial y de servicio de 11,036.733 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida por 772.571 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cumple al ceder **una superficie total 11,928.500 metros cuadrados**, la cual se encuentra ubicada en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 215 fracción I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

XIII. Que en el presente caso, los planos de Proyecto Urbanístico y Rasantes presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las provisiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A:

PRIMERO: Se informa a los **G. C. MARÍA MANUELA RAMONES GARZA, ESTHER RAMONES GARZA, REBECA RAMONES GARZA, AVELINO GUADALUPE RAMONES MARTÍNEZ, BERTHA NELLY RAMONES MARTÍNEZ, SANDRA PATRICIA RAMONES MARTÍNEZ, JUAN CARLOS RAMONES MARTÍNEZ y ESTHER DOLORES RAMONES MARTÍNEZ;** que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **AMIRA**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **117,906.510 metros cuadrados**, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 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, de la misma manera con la Densidad Bruta permitida como lo menciona el artículo 286 fracción I inciso b, del cual se hace mención en el numeral 5 dentro del concepto de densidad; bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo TERCERO del presente acuerdo, los cuales se respetan y cumplen en el Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI, 257 fracción IV, 265 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **AMIRA**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **117,906.510 metros cuadrados**, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] colindantes a la [REDACTED] cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

POLIGONO GENERAL

[REDACTED]	117,906.510	metros cuadrados
AREA A DESARROLLAR:	117,906.510	metros cuadrados
DERECHO DE PASO DE DRENAJE SANITARIO SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY I.P.D.:	369.527	metros cuadrados
ÁREA DE OBRA DE RETENCIÓN PLUVIAL:	1,341.361	metros cuadrados
ÁREA VIAL:	32,566.251	metros cuadrados
ÁREA FUTURA AFECTACIÓN VIAL:	132.301	metros cuadrados
TOTAL DE ÁREA VIAL:	32,698.552	metros cuadrados



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente Nº: F-028/2024

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

ÁREA URBANIZABLE:	83,497.070	metros cuadrados
DERECHO DE PASO PLUVIAL:	360.001	metros cuadrados
ÁREA MUNICIPAL TOTAL EN PROYECTO:	11,928.500	metros cuadrados
ÁREA VENDIBLE:	71,208.569	metros cuadrados
ÁREA HABITACIONAL:	60,171.836	metros cuadrados
ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS:	11,036.733	metros cuadrados
LOTES HABITACIONALES:	345	LOTES
LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS:	20	LOTES

TERCERO: Que el Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes que al efecto se autorizan cumplen con los Lineamientos Generales de Diseño Urbano que a continuación se indican:

1. 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 4 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 206 fracción I, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 264 fracciones I al XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie solicitada será de **117.906.510 metros cuadrados**, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral 2

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 al oficio PRT/023/2025, con fecha del 13-trece de enero del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante el cual, otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

**ETAPA: FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO
Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO**

- a. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - Para la Av. Ruiz Cortines, deberá respetar un ancho mínimo de 38.50 metros, tomando como paramento fijo la barda que está del lado norte de la avenida hacia su propiedad.
 - Para la Av. Monte Everest, deberá respetar un ancho mínimo de 25.00 metros, de paramento a paramento.
 - Deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 metros, en el cruce de las vialidades mencionadas anteriormente.
 - Ver plano topográfico anexo en el dictamen emitido mediante oficio No. PTR/036/2024 de fecha 25 de octubre del 2024, en donde se indica los alineamientos viales a respetar.
- b. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
- c. Deberá acatar lo indicado 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.

**Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

- d. 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.
- e. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.
- f. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En caso especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.

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

- g. Deberá cumplir con lo indicado en el punto 5.4 Elementos de Cruce Seguros, de la Norma Técnica de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

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

- h. El desarrollador tiene la obligación de aportar en formas proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra de la zona.

ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

- a. Queda obligado el desarrollador a coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vía necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.

Al respecto le informo que el Estudio de Movilidad presentado, elaborado por PM Ingeniería Vial, con fecha mayo del 2024, será enviado a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para la evaluación de las propuestas viales contenidas en el mismo y su posterior dictamen. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, el desarrollador deberá presentar el plano de propuesta vial autorizado por esa Dirección.

- b. Queda obligado el desarrollador a 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. Queda obligado el desarrollador a garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- d. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente N°: F-028/2024

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos para el Municipio de Monterrey, N.L.

ETAPA: PLANO DE RASANTES

- a. Una vez revisado el proyecto, se observa que ya cumple con lo indicado en la etapa de Factibilidad y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente:

"De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento."

3. **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.).

4. **SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:**

El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracciones I y XI, 211 fracciones I a VI, 213 IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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; los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes.

En el presente caso requiere un área municipal total de 11,001.783 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 60,171.836 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida por 10,229.212 metros cuadrados) por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (345 viviendas, siendo un área municipal requerida de 7,590.00 metros cuadrados); además del 7% del área vendible comercial y de servicio (área vendible comercial y de servicio de 11,036.733 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida por 772.571 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cumple al ceder una superficie total 11,928.500 metros cuadrados, la cual se encuentra ubicada en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 215 fracción I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

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

- o **ZONIFICACION:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, indicó que los predios identificados con los expedientes catastrales número [REDACTED] 2 con superficie total de 117,906.510 metros cuadrados, se ubican dentro de tres zonas. 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, para la porción colindante a la [REDACTED] 1 se considera como Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI); y para la porción colindante a la [REDACTED] 1 se consideran como Corredor

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

Urbano de Mediano Impacto (CMI); por lo que el uso Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios solicitado es permitido, por ello el proyecto presentado cumple con el uso permitido.

- o **DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere, se señaló para esta zona, una Densidad Media tipo D-9, donde se permite desarrollar un máximo de **95 viviendas por hectárea**; siendo la superficie a desarrollar de **117,906.510 metros cuadrados**, equivalente a **11.790651 hectáreas**, nos resultan permitido un máximo de 1,120.111845 viviendas, el proyecto presenta 345 viviendas, por lo que cumple con la densidad señalada en los lineamientos. La densidad para las porciones del predio que se encuentren sobre el Corredor de Alto Impacto (CAI), colindante a la [REDACTED] ¹ teniendo una densidad de 150 viviendas por hectárea y considerando un fondo de aplicación o área de influencia de 100.00 metros de profundidad; y sobre el Corredor de Mediano Impacto (CMI), colindante a la [REDACTED] ¹ una densidad de 120 viviendas por hectárea, teniendo un fondo de aplicación o área de influencia de 50.00 metros de profundidad, por lo que el proyecto urbanístico cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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;

7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

- De conformidad con el oficio N° GDV/0315/2025, de fecha 18-dieciocho de junio del 2025-dos mil veinticinco emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría, se establecen los siguientes lineamientos y condicionantes que el desarrollador deberá cumplir:

En tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes, quedará estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de actividad en el predio que pudiese generar alguna afectación ambiental o a la ciudadanía, consecuentemente se deberá de dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

1. Que a efecto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 215 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el cual se establece en lo referente a la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, por lo que en el caso específico se deberá de considerar lo señalado en la fracción VI de dicho ordenamiento atendiendo lo siguiente:
 - a) Deberá de conservar en su estado natural el arbolado con una condición física aceptable, privilegiando 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) Deberá de realizar la plantación de 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados en el



N° de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente N°: F-028/2024

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

área de cesión (área de parques) que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Dicho espécimen deberá de ser de al menos de 2" pulgadas (5-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) La plantación 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 de someter a valoración su propuesta ante la Dirección General para un Desarrollo Verde a efecto de que la misma se pronuncie respecto de la viabilidad.
 - d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
 - e) Se sugiere implementar ecotecias o alternativas menos contaminantes como 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 dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde, antes de realizar la instalación de dicho sistema de riego, a efecto de que pueda en su caso realizar una supervisión de dicha actividad.
2. Que a efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 213, fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y con la finalidad de dar atención de manera específica a los criterios de arborización de los lotes de vivienda unifamiliar y multifamiliar, resulta necesario tomar en consideración lo siguiente:
- a) Se deberá de realizar la plantación de 01-un árbol nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares que sean destinados a ese fin, dichos especímenes deberán de considerar al menos las siguientes características, deberá contar cuando menos con un grosor de 7.5-siete centímetros y medio, y medir no menos de un metro con treinta centímetros de altura, considerando aquellas especies que no causen daño a la infraestructura habitacional, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en la acera frontal de cada lote vendible, y lo mismo aplicará para una vivienda nueva o por cada departamento nuevo en su caso, y un árbol de las características señaladas por cada 7-siete metros lineales, destinándose el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento o bien donde el Municipio lo determine por escrito; un árbol por cada 7- siete metros de camellón; y un árbol por cada 100-cien metros cuadrados de parques, es importante señalar que se debe realizar la plantación de árboles nativos de las especies establecidas en la NORMA AMBIENTAL ESTATAL NAE-SMA-007-2022, ARBOLADO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN y sus anexos.

Consecuentemente y a efecto de complementar lo señalado en el párrafo anterior, es de señalar que queda estrictamente prohibido realizar la plantación de arbolado con las siguientes especies: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alámillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán, dicha prohibitiva aplica tanto para las áreas municipales como para los lotes.

8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

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

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

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

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

9. **DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio N° PRT/158/2024, de fecha 28-veintiocho de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, se otorga una resolución factible, en base al plano presentado del Proyecto Urbanístico, así como a los Estudios de Hidrológicos-Hidráulicos y anexos presentados, y se informa lo siguiente:

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgos 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.

Tomando en cuenta los antecedentes anexos a esta solicitud de opinión técnica y considerando que la presente solicitud de opinión técnica corresponde a la etapa solicitada, tenemos que se presentó para su revisión el estudio hidrológico e hidráulico en el cual fue realizado por el Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional: 1792518) con fecha de noviembre de 2024, en cumplimiento con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el artículo 153 fracciones II y III.

Con base en las obligaciones y lineamientos contenidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, vigente y Reglamentos Municipales esta dirección emite una opinión



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente Nº: F-028/2024

**Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

Factible en cuanto a los aspectos técnicos hidrológicos e hidráulicos correspondiente a la etapa del proyecto solicitado, debiendo cumplir con lo siguiente:

- 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.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido 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. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia.
- Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96,97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y desplazamientos en masa de la vialidad.
- Así mismo, 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.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 de Reglamento de Protección Ambiental y de Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, cauces, vados, o similares, así como a los predios vecinos.
- Cabe mencionar que el desarrollador 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, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 153 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente, así como señala la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Para la etapa del Proyecto Ejecutivo Urbanístico, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades,

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

Además, se menciona que, al momento de la Autorización del Proyecto de Ventas, la "Obra de Retención Pluvial" con superficie de 1,341.361 metros cuadrados, deberá ser realizada por el promovente y deberá ser informada a terceros al momento de realizar los contratos de compra-venta correspondientes, a fin de que los compradores se den por enterados que se deberán responsabilizar del mantenimiento de estas obras de retención.

10. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio N° PRT/059/2024, de fecha 27-veintisiete de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro; el cual otorga el Visto Bueno geológico, en base al plano presentado del proyecto Urbanístico, así como a los Estudios y anexos presentados, se informan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos al presente proyecto:

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

- I. Queda bajo responsabilidad del propietario y los asesores en materia geológica y geotécnica los procedimientos constructivos de urbanización.
- II. Para la etapa de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización del Proyecto Ventas deberá presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimentos Flexible.

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo al Oficio N° GDV/0315/2025, de fecha 18-dieciocho de junio de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría; en la cual se indica que **en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto, deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico, se deberá de tomar en consideración lo siguiente:

- El diseño del proyecto deberá de ajustarse a lo indicado por los artículos 211 y 212 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, en el entendido de que dicha cesión deberá de dar cumplimiento a los siguiente:

El diseño del proyecto deberá de ajustarse a lo indicado por los artículos 211 y 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el cual se establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, en el entendido de que dicha cesión deberá de dar cumplimiento a lo siguiente:

- I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales;
- II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años;
- III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento;
- IV. Podrán tener cualquier forma geométrica;
- V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y
- VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente Nº: F-028/2024

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

- VII. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;
 - VIII. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;
 - IX. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%-siete por ciento del área libre de afectaciones;
 - X. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y
 - XI. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- a) Aunado a lo anterior se deberá de dar cumplimiento a 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, la cual indica lo siguiente:
- I. Los estudios de impacto ambiental que procedan de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;

Dado que ha presentado el resolutivo de impacto Ambiental No. SMA/DIRA/0394/2025, fechado el 22 de mayo de 2025 deberá dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en dicho resolutivo por la autoridad ambiental estatal.

Referente al Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, el promovente anexa al expediente el oficio No. 139.04.3.-0964(24) con fecha del 13-trece de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, establece lo siguiente... *que el terreno a ocupar no corresponda a un Terreno Forestal, así mismo el uso pretendido establecimiento de infraestructura habitacional en una superficie total de 117,774.21m², la promovente no requiere de la presentación de una Solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, ni de una Solicitud de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental ante esta Autoridad, para el Proyecto pretendido...*

Además de lo señalado en líneas anteriores, es menester indicar que se deberá de tomar en consideración lo siguiente:

- a) Toda vez que el Fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado "DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL AMIRA", contempla el desarrollo de lotes comerciales, y toda vez que no se tiene información respecto de las actividades a desarrollar en estos, previo al inicio de su operación, deberán de acudir ante las Autoridades competentes a fin de tramitar y obtener las autorizaciones que le correspondan para realizar las actividades propias de su giro, con el objeto de que se le dicten los lineamientos aplicables a las actividades a desarrollar.
- b) Antes, durante y al concluir las actividades referidas en líneas anteriores, deberá de tomar en consideración lo señalado en las diversas disposiciones normativas que son enunciadas a continuación, con especial énfasis en lo correspondiente a Normas ambientales que le resulten aplicables.

12. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo al Oficio Nº GDV/0315/2025, de fecha 18-dieciocho de junio de 2025-dos mil veinticinco, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

"Que en los autos del Expediente Administrativo que nos ocupa, obra el Oficio No. 139.04.3.-0964(24) con fecha del 13-trece de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en el cual se menciona que "... con base al resultado obtenido en el Dictamen Técnico presentado por el Prestador de Servicios Técnicos Forestales ... la promovente no requiere de la presentación de una Solicitud de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales ni de una Solicitud de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental ante esta Autoridad, para el proyecto pretendido ..."; Sin embargo, para la ejecución del proyecto en su concepto de área vital total, resultará afectada una superficie de 32,698.552-treinta y dos mil seiscientos noventa y ocho punto quinientos cincuenta y dos metros cuadrados, la cual fue notificada a esta Dirección mediante memorándum de fecha 18 de junio de 2025, que modifica la superficie originalmente considerada para realizar los cálculos de compensación de arbolado (32,710.292m²). ..."

"Ahora bien, tomando en consideración que las actividades de desplante se calcularon para un AREA VIAL de 32,710.292m²-treinta y dos mil setecientos diez punto doscientos noventa y dos metros cuadrados del inmueble objeto de la solicitud, y toda vez que de manera previa se realizó el cálculo correspondiente a la reposición de arbolado, a efecto de evitar una duplicidad en el cálculo correspondiente, se procedió a descontar de dicha superficie la cantidad de 3,328.00m²-tres mil trescientos veintiocho metros cuadrados, correspondiente a la ocupada por los 52-cincuenta y dos árboles talar o derribar (1 árbol por cada 64 metros cuadrados metros cuadrados), resultando que se deberá de considerar la compensación por concepto de remoción de cubierta vegetal en una superficie de 29,382.292m²-veintinueve mil trescientos ochenta y dos punto doscientos noventa y dos metros cuadrados. Por lo anterior, en virtud de las diversas actividades que se describen en el plano que se presentó con la solicitud al inicio referida, en las cuales se incluye la totalidad de la cubierta vegetal que será afectada ..."

"En otro orden de ideas, los lineamientos que contienen el valor de compensación correspondiente fue notificado a la Dirección para la integración de distritos, subcentros y nuevos desarrollos con fecha de 14 de febrero de 2025; posteriormente fue recibido en esta Dirección el memorándum de fecha de 18 de junio de 2025 mediante el cual se informa que la superficie de afectación vial total se ajusta a 32,698.552 m² - treinta y dos mil seiscientos noventa y ocho punto quinientos cincuenta y dos metros cuadrados, y ésta cumple con la compensación ya realizada con anterioridad, derivado de que la superficie ajustada es menor que la solicitada inicialmente.

... La actividad relativa a los rasantes que se pretende instrumentar dentro de los predios identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] mismos que poseen una superficie de 117,906.510 m²-ciento diecisiete mil novecientos seis punto quinientos diez metros cuadrados, en donde los individuos antes señalados que se encuentran localizados dentro del inmueble y con las características previamente indicadas, y ante la necesidad de instrumentar su desarrollo, se busca justificar la viabilidad, toda vez que los estos individuos son localizados dentro de la zona de desplante, solicitado para el (los) árbol(es) antes citado(s), por lo que se actualizan los supuestos indicados en los artículos a lo tipificado en el artículo 34 Bis II, Bis III, Bis IV, 43, 44, 45 y 139 fracción I, del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey y por ende la superficie solicitada, por lo que consecuentemente, le resultan al solicitante la obligación de reponer la cantidad de 5,141-Cinco mil ciento cuarenta y un árboles.

El (los) árbol(es) a reponer deberán de ser de alguna de las especies nativas siguientes: Encino, Ébano, Sabino, Pino, Anacahuíta, Anacua, Huizache, Mezquite, Palo Blanco, Yuca, Sicomoro, Alamillo, Sauce, Colorín, Pirul, Mimbres, Jaboncillo, Retama, Barreta, Chaparro Prieto, o Uña de Gato. Deberá(n) ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas), a 1.30m- metros del nivel superior del cepellón, de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León.



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente Nº: F-028/2024

**Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

Los árboles a reponer deberán de ser puestos a disposición de esta Secretaría, por lo que estos deberán de ser almacenados de manera temporal en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

El comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles, puede ser proporcionado en copia simple a esta Secretaría, además deberá de acompañar la misma con una carta de cesión de derechos de ésta en favor del Municipio, o en su defecto el vivero autorizado deberá proporcionar un documento en el cual se obliga a realizar la entrega del arbolado amparado en el comprobante de compra identificando plenamente éste y firmado en original, para que pueda ser ejecutado y/o adquirido por el Municipio para coordinar la entrega de los bienes en depósito.

Además de la reposición de los árboles antes referidos se deberá de realizar el pago de la mano de obra, siendo de un día de salario mínimo vigente para la zona del Municipio de Monterrey por cada árbol, o bien realizar el trabajo de reposición por sus propios medios, de conformidad con el artículo 139 fracción III del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, resultando que ahora cuando la norma se refiera a salario mínimo, realmente se debe de aplicar el valor de la Unidad de Medida y Actualización, mismos que se deberán de pagar en las cajas recaudadoras de la Secretaría de Finanzas y Administración de este Municipio, pago que deberá realizarse previamente a la notificación del presente documento.

Por lo antes asentado y a efecto de atender la solicitud descrita en líneas anteriores, por este conducto se emiten a continuación los LINEAMIENTOS AMBIENTALES para la etapa de RASANTES que deberán observarse y cumplirse durante las actividades de trazo, preparación del sitio, construcción y habilitación del ÁREA VIAL, la cual comprende una superficie de 32,710.292m²-treinta y dos mil setecientos diez punto doscientos noventa y dos metros cuadrados (SIC), que se encuentra englobada dentro de la superficie municipal destinada a vialidad de acuerdo con los planos proporcionados ante esta Dirección General para un Desarrollo Verde:

1. Deberá cumplir con la compensación mediante reposición equivalente total, consistente en un total de 5,141-cinco mil ciento cuarenta y un árboles, de acuerdo con las dimensiones y características descritas con anterioridad en el presente proveído.

Adicional al anterior lineamiento deberá observarse y cumplirse los siguientes lineamientos ambientales:

- a) El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 08:00 a 17:00 y sábado de 08:00 a 14:00 horas. Según lo indicado en el numeral 6.1, párrafo primero de la NAE-SDS-002-2019.
- b) Se deberá de controlar la generación de partículas durante las 24 horas del día, los 7 siete días de la semana, por el periodo que duren las actividades. Según lo indicado en el numeral 6.1, párrafo primero de la NAE-SDS-002-2019.
- c) Es importante mencionar que para dar cumplimiento a los lineamientos que imponen la aplicación de agua, humedecimiento de suelos y/o de rodamientos, se debe evitar generar zonas sobresaturadas y/o escurrimientos de agua a la vía pública. Según lo indicado en el numeral 6.1, párrafo segundo de la NAE-SDS-002-2019
- d) Así mismo deberá utilizar cualquier sistema para humedecer por medio del uso de maquinaria, equipo y/o cualquier dispositivo de tipo difusor (pulverizando el agua hasta obtener el tamaño ideal para precipitar los polvos y humos) con el fin de racionalizar y hacer un uso eficiente del agua disponible. Según lo indicado en el numeral 6.1, párrafo tercero de la NAE-SDS-002-2019.

**Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

- e) En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación u otros movimientos de tierra, reactivando los trabajos una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales. Según lo indicado en el numeral 6.1, párrafo sexto de la NAE-SDS-002-2019.
- f) Deberá proporcionar a los trabajadores un espacio higiénico para ingerir alimentos, y contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas, y la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Según lo indicado en el numeral 6.1, párrafo séptimo y octavo de la NAE-SDS-002-2019.
- g) Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 25-veinticinco trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y descarga de los residuos. Según lo indicado en el numeral 6.1, párrafo noveno de la NAE-SDS-002-2019.
- h) Los vehículos de carga y maquinaria que se utilicen deberán cumplir la normatividad vigente en materia de emisión de partículas y gases de combustión. Así mismo el equipo utilizado deberá de contar con un registro del mantenimiento mecánico correspondiente para minimizar la emisión contaminante. Según lo indicado en el numeral 6.1 de la NAE-SDS-002-2019.
- i) Cuando se concluya el desmonte, y no se inicie o se suspenda el proceso de la obra de construcción, se deberá de contar con un plan de limpieza, clasificación e instalación de medidas temporales y/o el establecimiento de cobertura vegetal permanente. Según lo indicado en el numeral 6.1.1.1.1. de la NAE-SDS-002-2019.
- j) Queda prohibido desmontar la totalidad del predio y/o terreno cuando la construcción se desarrolle por etapas. 6.1.1.1.2. de la NAE-SDS-002-2019.
- k) El responsable de las actividades deberá planear el desmonte por etapas de acuerdo con los programas de obra de la urbanización y las etapas de construcción de las edificaciones que pretenda realizar. Según lo indicado en el numeral 6.1.1.1.3 de la NAE-SDS-002-2019.
- l) En caso de existir en el predio, flora y fauna silvestre de acuerdo a la clasificación de riesgo, como es la NOM-059-SEMARNAT-2010 (Protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo) deberá apegarse a las condiciones y términos de la evaluación de impacto ambiental federal o estatal y estarán sujetas a las disposiciones para las mismas de la legislación vigente que resulte aplicable. Según lo indicado en el numeral 6.1.1.1.4. de la NAE-SDS-002-2019.
- m) En el caso de realizar desmontes y Obras de Urbanización para la venta en lotes, estos últimos deberán permanecer con la vegetación presente, sea nativa o inducida, hasta que inicie la construcción en ellos. Según lo indicado en el numeral 6.1.1.1.5 de la NAE-SDS-002-2019.
- n) Las superficies desprovistas de vegetación por el proceso de construcción, a partir de un plazo no mayor a 48 horas de haber efectuado el desmonte, deberán de ser humedecidas de manera constante y/o deberán ser cubiertas con material sintético para disminuir la generación de polvo fugitivo provocado por la exposición al viento. Esta humectación deberá de mantenerse durante todas las etapas posteriores del proyecto, obra o actividad mientras persista la posibilidad de generación de polvos al ambiente. Según lo indicado en el numeral 6.1.1.1.6. de la NAE-SDS-002-2019.



Nº de Oficio: **SDU/02529/2025**

Expediente N°: **F-028/2024**

**Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

- o) El material que se genere del desmonte podrá permanecer en el sitio si puede ser triturado y/o utilizado como mejorador de suelo o para la retención de polvos, de no ser factible su reutilización deberá ser transportado a un sitio que cuente con autorización de la Autoridad estatal competente en materia de medio ambiente para recibir este tipo de material. Según lo indicado en el numeral 6.1.1.1.7. de la NAE-SDS-002-2019 y artículo 46 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.*
- p) Todo residuo generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por la Autoridad competente del Gobierno del Estado de Nuevo León, quedando prohibido arrojarlos a cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de agua, cauces, vados, o similares, así como a los predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición final en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnará a las autoridades estatales competentes. Según lo indicado en el numeral 6.1.1.1.7. de la NAE-SDS-002-2019 y el Artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana.*
- q) Queda prohibido utilizar fuego y/o productos químicos como método de desmonte o para deshacerse de la vegetación que ha sido removida. Según lo indicado en el numeral 6.1.1.1.8. de la NAE-SDS-002-2019.*
- r) La humectación del suelo se deberá de realizar con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o Agua No Potable, y/o bien tratar con un supresor de polvos, las áreas a trabajar, así como el material producto del despalme. Este último deberá ser cubierto si no es humectado o tratado. Esta humectación deberá de mantenerse durante todas las etapas posteriores del proyecto, obra o actividad mientras persista la posibilidad de emisión de polvos y partículas al ambiente. Según lo indicado en el numeral 6.1.1.2.1. de la NAE-SDS-002-2019.*
- s) El material de despalme, o resultante de la remoción de la vegetación sólo podrá almacenarse temporalmente en el mismo inmueble, por un término no mayor a 10-diez días naturales, excepto el que sirva para reutilizarse, tanto el que se deposite como el que se reutilice deberán humedecerse periódicamente, de tal manera que se evite la dispersión de polvos o partículas en suspensión. Según lo indicado en el numeral 6.1.1.2.2. de la NAE-SDS-002-2019.*
- t) Sólo se pueden realizar los trabajos de despalme en las áreas propuestas como vialidades o accesos en el proyecto arquitectónico autorizado, también se podrá realizar el despalme en las áreas en las que se requiera para las pruebas de los estudios de mecánica de suelos. Estas superficies por afectar deben encontrarse dentro de los límites perimetrales establecidos por la SEMARNAT en el oficio No. 139.04.3.-0964(24) con fecha del 13-trece de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro. En las demás áreas, deberá quedar en su estado original, hasta en tanto se vaya cumpliendo con el programa de obras. Según lo indicado en el numeral 6.1.1.2.3. de la NAE-SDS-002-2019.*
- u) Si se generan excedente y/o sobrantes del producto del despalme, éstos deberán ser retirados a un sitio autorizado por la Autoridad estatal competente en materia de medio ambiente. Según lo indicado en el numeral 6.1.1.2.4. de la NAE-SDS-002-2019.*
- v) Las emisiones de ruido no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que para este caso, el límite máximo permisible es de 55 Db (A), de las 06:00 a las 22:00 horas. Según lo indicado en el numeral 11.6.2. de la NAE-SDS-002-2019 y el Artículo 6, tercer párrafo, del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).*

LINEAMIENTOS AMBIENTALES ESPECÍFICOS:

31/38

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

10925

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

- a) *Antes de iniciar actividades en cualquiera de los 345 lotes habitacionales y 20 lotes comerciales indicados en plano de rasantes anexo al expediente, deberá de tramitar y obtener por parte de la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible el PERMISO DE DESMONTE Y DESYERBE para el retiro de la cubierta vegetal.*
- b) *Deberá conservar los 156-Ciento Cincuenta y seis árboles de anacahuita, huizache, encino, palma yuca, uña de gato, retama y tenaza de al menos 2" de diámetro medidos a 1.20 m de altura desde la base, que se encuentran dentro de los predios identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] que no interfieren con el proyecto de construcción del ÁREA VIAL, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo, de esta manera deberá de presentar ante la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible la evidencia correspondiente a la acreditación del presente numeral.*
- c) *En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar a Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats natural y alejado de zonas urbanas.*
- d) *La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.*
- e) *La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.*
- f) *Los Transportistas y/o propietarios de los predios donde se generan residuos relativos a los productos de construcción, excavación, remodelación, modificación parcial o total de edificaciones donde sean depositados estos residuos, son responsables solidarios de su correcta disposición en sitios autorizados, por lo que se le exhorta a contratar personas que cuenten con autorización vigente y asegurarse de que los mismos sean enviados a un sitio de disposición final autorizado, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 30 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana.*
- g) *Los árboles nativos tales como: Anacua, Encinos, Nogal, Álamo, Sicomoro, Sabino, Ébano, Palma Yuca, Palo Blanco, Mezquite, Potro, Anacahuita, Huizache y Retama, por ser especies propias de la región y de alta resistencia conviene conservarlos; por lo que el proyecto y diseño arquitectónico deberán de ajustarse de tal manera que se garantice la supervivencia de los mismos, en el sitio del proyecto, dentro de un radio menor a un kilómetro, o en el lugar en donde cause mayor beneficio a consideración de la Secretaría. (Artículo 34 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).*
- h) *Queda prohibida la tala, poda, trasplante y derribo de árboles de cualquier especie, sin previa autorización expedida por la Secretaría, se deberán reponer los árboles o biomasa vegetal cuya tala de acuerdo con el tabulador de reposición de árboles (Artículo 35 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana), salvo lo expresamente autorizado en el presente documento.*
- i) *Prevía autorización de la Secretaría, sólo podrán trasplantarse o talarse árboles que constituyan una amenaza contra la seguridad de personas y/o bienes y que se encuentren en las áreas de desplante del proyecto de edificación, vías de acceso autorizadas, vías públicas, áreas que alojan la infraestructura y otras áreas de construcción accesorias. Así como los casos señalados en los artículos 14 y 16 de la Ley para la Conservación y Protección del Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León (Artículo 37 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).*



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente Nº: F-028/2024

**Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

- j) En cualquier desarrollo se deberá preservar la vegetación natural, evitando perturbar la zona con especies distintas a las nativas, debiendo conservar al máximo la cubierta vegetal, respetándose los árboles existentes.
- k) Queda prohibido atentar contra la salud de los árboles mediante mutilación, poda excesiva o innecesaria, remoción de la corteza, envenenamiento, ahogamiento, aplicación de químicos u otros agentes nocivos a la flora. Así mismo queda prohibido realizar, sin previa autorización, poda excesiva con el propósito de proteger líneas conductoras de electricidad, cables de teléfono o de cualquier otro tipo, a excepción de lo que disponga la legislación aplicable. (Artículo 40 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
- l) Las personas que realicen u ordenen a otras la ejecución de acciones tales como trasplante, tala o poda excesiva de árboles o arbustos, sin la autorización correspondiente, se harán acreedores a la reposición de los árboles dañados, así como a la aplicación de sanciones administrativas que correspondan en los términos del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana. (Artículo 41 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
- m) Los retiros de cubierta vegetal para la construcción de calles, pasos peatonales, introducción de servicios, deslindes y trabajos topográficos deberán contar con el permiso respectivo de esta Secretaría. (Artículo 45 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
- n) 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. (Artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
- o) Está prohibido depositar temporalmente materiales que generen lixiviados en suelos desprotegidos e incorporar materiales que deterioren el suelo. (Artículo 79 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
- p) El titular de la AUTORIZACION queda obligado a restaurar y regenerar el suelo del inmueble, así como la cubierta vegetal removido a consecuencia de las obras de construcción, en las áreas que no son parte del desplante de la obra autorizada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 26 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, además deberá de habilitar el área de absorción y área verde que se le indicó en la licencia de construcción.
- q) Las áreas afectadas por el proceso de urbanización deberán ser regeneradas con cubierta vegetal, preferentemente con especies nativas y elementos necesarios para evitar la erosión. Por ejemplo, el área jardinada. (Artículo 27 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
- r) Queda prohibida la tala o poda de árboles o arbustos, con el propósito de proporcionar visibilidad a los anuncios o bien para permitir las maniobras de instalación de anuncios nuevos, mantenimiento o remodelación de los ya existentes. (Artículo 60 de la Ley Para la Conservación y Protección del Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 42 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
- s) Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto las áreas de la construcción autorizadas. En caso necesario, si la realización de los trabajos lo amerita, se podrá desmontar una franja como máximo de tres metros de ancho alrededor del área de desplante de la construcción autorizada (Artículo 44 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
- t) Se le exhorta a contar en el sitio del proyecto con bitácoras de campo, manifiestos y registros correspondientes, con

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

las cuales se acredite el seguimiento y cumplimiento de las NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-081-SEMARNAT-1994, NORMA AMBIENTAL ESTATAL NAE-SDS-002-2019, y NAE-SMA-007-2022 (Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León y de los presentes lineamientos generales y específicos, lo anterior a efecto de contar con información que en caso de algún requerimiento por parte de esta u otra autoridad justifique el cumplimiento de lo contenido en el presente documento, lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 119 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana.

- u) Deberá darse de alta como Generador de Residuos de Manejo Especial y en su caso como Generador de Residuos Peligrosos, lo anterior a efecto de contar con información que en caso de algún requerimiento por parte de esta u otra autoridad justifique el cumplimiento de lo contenido en el presente documento, lo anterior de conformidad con lo señalado en los artículos 30, 71 y 119 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana.
 - v) Deberá de presentar un informe en el cual se acredite el cumplimiento y seguimiento de las posibles alertas ambientales que fueran declaradas por el Gobierno del Estado, por lo que deberá de dar seguimiento a lo indicado por el mismo en la página <http://aire.nl.gob.mx/>, así como de ser el caso deberá de realizar la suspensión de actividades en tanto no pase la contingencia decretada."
13. Los promoventes adjuntaron copia simple de la factura número 12019, Tipo de comprobante I-Ingresos, de fecha 20-veinte de febrero de 2025-dos mil veinticinco, expedida por Alejandro Luis Tamez Garza (VIVEROS TAMEZ), por la cantidad de 5,141-cinco mil ciento cuarenta y un árboles nativos de 2" de diámetro, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número GDV/0094/2025, mediante el cual se le informó la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo lo indicado en el oficio SDU/00856/2025, así mismo se anexa copia simple del recibo oficial N° 329000004952, de fecha 21-veintiuno de febrero de 2025-dos mil veinticinco por la cantidad de \$581,652.74 (QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 74/100 M.N.).
14. No podrán ser aprovechables ni incorporar a los lotes habitacionales los derechos de paso de servicios de agua y drenaje y drenaje pluvial, siguientes: **Derecho de Paso de Drenaje Sanitario - Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. (D.P.S. S.A.D.M.)** de superficie 369.527 metros cuadrados y **Derecho de Paso Pluvial (D.P.P)** de superficie 360.001 metros cuadrados, así mismo, el área denominada como "Área Obra de Retención Pluvial" de superficie 1,341.361 metros cuadrados.
15. **ELEMENTOS URBANOS DEL USO PÚBLICO:** 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; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.



Nº de Oficio: **SDU/02529/2025**

Expediente N°: **F-028/2024**

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

16. 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, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 214 fracción III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; en su momento el fraccionador deberá de habilitar las vías públicas con pavimentos (incluidos guarniciones y banquetas), bajo las características y especificaciones de las vialidades según tipo de vía y demás parámetros contenidos en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, así como el Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey.

17. URBANIZACIÓN: En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 213 fracciones I al XI y 214 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

18. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos, agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y gas, autorizados por las dependencias públicas y /o empresas prestadoras de los servicios públicos correspondientes de acuerdo al artículo 267 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original).
- c) Estudio Geotécnico 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 Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- d) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 257 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

19. AFECTACIONES Y DERECHOS DE PASO: Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX, A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).

20. 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

Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

misimos, 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.

21. SEÑALAMIENTO VIAL: En la etapa de Proyecto Ejecutivo Urbanístico 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 General de Movilidad y Espacio Público.

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

QUINTO: Se apercibe a los C. C. **MARÍA MANUELA RAMONES GARZA, ESTHER RAMONES GARZA, REBECA RAMONES GARZA, AVELINO GUADALUPE RAMONES MARTÍNEZ, BERTHA NELLY RAMONES MARTÍNEZ, SANDRA PATRICIA RAMONES MARTÍNEZ, JUAN CARLOS RAMONES MARTÍNEZ y ESTHER DOLORES RAMONES MARTÍNEZ**, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **2** quedarán sujetos al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la Autoridad Estatal, en el ámbito de su competencia; así mismo cumplir con las recomendaciones y medidas de mitigación que indica el estudio ambiental y en su momento con los lineamientos ambientales generales que le sean indicados por la dependencia antes citada, lo anterior con fundamento en el artículo 37, fracción XII, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

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

SEPTIMO: De acuerdo al Artículo 179 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección."

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 180 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, "Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes."

NOVENO: De acuerdo al Artículo 291 fracción 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 y 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



Nº de Oficio: SDU/02529/2025

Expediente Nº: F-028/2024

**Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**

de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento; b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones."

DECIMO: De acuerdo al Artículo 270 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas**;

DECIMO PRIMERO: 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.

DECIMO SEGUNDO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redés respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo Urbanístico, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia; así mismo para que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas.

DECIMO TERCERO: 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.

DECIMO CUARTO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

DECIMO QUINTO: De acuerdo al 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**, 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.

Asunto: Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y
Lineamientos Generales de Diseño Urbano,
Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes

DECIMO SEXTO: 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 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.

DECIMO SEPTIMO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en los artículos 286 fracciones I incisos a) y b), II incisos a) al i), III incisos a) al c) y IV, y 287 fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del diverso numeral 382 del Ordenamiento Legal invocado, la Autoridad competente procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad aplicables, contenidas en la ley de la materia.

DECIMO OCTAVO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OAMM/BRGC/AAGG/BASH

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse
[REDACTED] siendo las 12:03pm horas
del día 20 del mes de Junio del año 2025

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Varate Beltran Maldonado

NOMBRE [REDACTED]

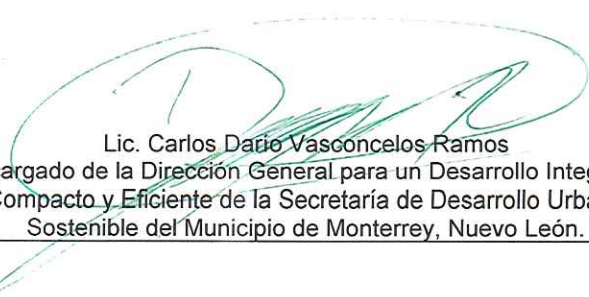
FIRMA [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

No. De CAFETE 214303

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-028/2024
	Fecha de Clasificación	14-catorce de julio de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 07-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de pasaporte 7.Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	