



## INSTRUCTIVO

**AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL  
DENOMINADA CONSTRUTEC DEL NORTE, S. A. DE C. V.**

Presente. -

**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 18-dieciocho días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis. -----  
**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-006/2025**, formado con motivo de la solicitud de fecha 05-cinco de febrero de 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. **Johnatan Caleb Villarreal Valdez**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONSTRUTEC DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de Propietaria; mediante el cual solicita se le informe sobre **la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **GAIA RESIDENCIAL**; en el predio identificado con el número de expediente catastral **2** con una **superficie total de 29,582.83 metros cuadrados**, ubicado colindante a las calles Paseo Agave y Del Norte, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. 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, y 263 fracciones I a V, de la citada Ley; y en los artículos 143 fracciones I a VIII, y 144 fracciones I a XII, 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, y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, 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 el artículo 263 fracción II, del citado ordenamiento legal.

**TERCERO.** El peticionario allegó los siguientes documentos:



1. Solicitud oficial para Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **GAIA RESIDENCIAL**, en el predio colindante a las calles Paseo Agave y Del Norte, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> firmada por el C. **Johnatan Caleb Villarreal Valdez**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONSTRUTEC DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, esta última en propietaria y por la C. Aida Joselyn López Gloria, gestora.

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

2. Para efecto de **acreditar la propiedad** del predio e **interés jurídico** se presentó copia simple de los siguientes documentos:

a) [REDACTED] <sup>3</sup> de fecha 18-dieciocho de octubre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble con Reserva de Dominio, mediante el cual, la persona moral denominada **CONSTRUTEC DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, adquiere la propiedad del predio identificado con el expediente catastral número [REDACTED] <sup>2</sup> entonces con una superficie de 30,130.04 metros cuadrados; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] <sup>3</sup>

b) Escrito dirigido al Primer Registrador Público en el Instituto Registral y Catastral en el Estado de Nuevo León del Primer Distrito, mediante el cual se solicita la inscripción de la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y ACLARACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS** respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> que arroja una superficie de **29,582.83 metros cuadrados**; escrito que fuera ratificado en fecha 26-veintiséis de octubre de 2023-dos mil veintitrés, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en **Acta fuera de Protocolo número 123/327,978/23**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] <sup>3</sup>

c) [REDACTED] <sup>3</sup> de fecha 29-veintinueve de octubre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativo a la Constitución de la sociedad denominada





Nº de Oficio: SDU/02192/2026

Expediente Nº: F-006/2025

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

**CONSTRUTEC DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] Anexa escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, por el Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Notario Público número 67-sesenta y siete, haciendo referencia a la Escritura Pública número 25,732-veinticinco mil setecientos treinta y dos, expresando que en el trámite de inscripción de la sociedad denominada **CONSTRUTEC DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, ante el Registro Público de Comercio que se lleva a cabo mediante el Sistema Electrónico denominado Fedanet se manifestó por error involuntario el nombre de "**CONSTRUTEC, S. A. DE C. V.**", siendo lo correcto "**CONSTRUTEC DEL NORTE, S. A. DE C. V.**"; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED]

- d) [REDACTED] de fecha 13-trece de julio de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notario Público número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a la Protocolización del Acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **CONSTRUTEC DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, en la que se acuerda entre otras cosas, el otorgamiento de diversos poderes, a diversas personas, entre ellos al C. **Johnatan Caleb Villarreal Valdez**, para administrar los bienes y negocios de la sociedad, con **Poder General para Actos de Administración**; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED]
- e) **Carta Poder original** de fecha 26-veintiséis de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por el C. **Johnatan Caleb Villarreal Valdez**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONSTRUTEC DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de Propietaria, a favor de la C. **Aida Joselyn López Gloria**, fungiendo como testigos los [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:
- Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Johnatan Caleb Villarreal Valdez, con número [REDACTED] (Apoderado Legal).
  - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Aida Joselyn López Gloria, con número [REDACTED] (Gestora).
  - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).
  - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).

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



3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **2** autorizado en fecha 11-once de junio del 2026-dos mil veintiséis, por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el folio 29273181. cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **CONSTRUTEC DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, bajo el **3** en el que se hace constar que no registra 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.

4. Copia simple del recibo emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, de fecha 15-quince de enero del 2025-dos mil veinticinco, correspondiente al pago del primer al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco del **Impuesto predial** con folio LINEA-364279, del predio identificado con el número de expediente catastral **2** con lo que acredita que al momento del ingreso del trámite que nos ocupa, está al corriente en los pagos de este impuesto.

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

5. **Plano de localización del predio**, 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 **29,582.83 metros cuadrados**, indicando las curvas de nivel a cada 1.00 metros; signado por el C. Johnatan Caleb Villarreal Valdez, Apoderado Legal y por el **4** Perito Responsable con cédula profesional número **6** 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.

6. 04-cuatro **fotografías del predio** en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 263 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 144, fracción XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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.





N° de Oficio: SDU/02192/2026  
Expediente N°: F-006/2025  
Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y  
Urbanizar el Suelo y Lineamientos  
Generales de Diseño Urbano**

7. Plano de pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez, con la siguiente simbología: 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; indicando la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados: signado por el C. Johnatan Caleb Villarreal Valdez, Apoderado Legal y por el **4** Perito Responsable con cédula profesional número **6** 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 el artículo 144 fracción VII, 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 fracción XII, 262, y 263, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y artículos 143 y 144, 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, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4, 169 fracción VIII inciso a), 170 fracciones I al XIII, 198, 202 párrafos primero, segundo y tercero, fracción I, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 256 primer párrafo, 257 fracciones I al III, 258 fracciones I y II, 260, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 284 fracción I, 286 fracciones I incisos a) y b), y II incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), 291 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I, numeral 1 inciso a), 12 fracción I, 14 fracción I punto 1.1, 15 fracción I, 36, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I a VIII, y 144 fracciones I a XII, 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, y LI, 101 fracciones IV y XIV, y 102 fracción II, y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que el promovente cumple con los requisitos indicados en los artículos 262, fracciones I a VI y 263, fracciones I a V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículos 143, fracciones I a la VIII y 144, fracciones I a VII, XI y XII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo menester señalar que en cuanto a requisitos descritos en las fracciones VIII y IX, del invocado numeral 144, relativo a las factibilidades de los



servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial; y de la factibilidad del servicio de energía eléctrica, respectivamente, se harán exigibles al presentarse la solicitud del Proyecto Urbanístico, para estar acordes con lo que dispone el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; tocante al requisito indicado en la fracción X del numeral en comento, referente a la factibilidad otorgada por la Autoridad en materia de Transporte Urbano, tenemos que la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, en su artículo 10, segundo párrafo, la vinculan al estudio de movilidad, el cual es requisito para el proyecto urbanístico, de conformidad con el citado numeral 264 fracción V del Ordenamiento Legal invocado, por lo que deberá ser presentado en dicha etapa.

**III.Zonificación.-** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número **2** con una **superficie de 29,582.83 metros cuadrados**, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a lo establecido en la Matriz de compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y estacionamientos del mencionado plan el uso **Unifamiliar solicitado es permitido, por lo que se estima factible el uso solicitado.**

**IV. En cuanto a la Densidad,** de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, y en su apartado de notas al cuadro No. 21 "*Densidades y Lineamientos Urbanísticos*" establece:

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

Teniendo entonces que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, se clasifica como Densidad Media Tipo **D5** en donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea, de conformidad con lo indicado en el cuadro E-S-2 "Densidades y lineamientos para usos habitacionales unifamiliares" del referido Plan Parcial.

**V. Análisis de Pendientes de Terreno Natural**

Según el Plano de Pendientes firmado por el apoderado legal y por el **4** Perito Responsable con cédula profesional número **6** el cual indica que el predio cuenta con pendientes en el rango del 0 hasta el 15% con una superficie de 3,369.77 m<sup>2</sup>; en el rango del 15.01% hasta el 30% con una superficie de 24,751.63 m<sup>2</sup>; en el rango del 30.01 al 45% con una superficie de 968.71 m<sup>2</sup>; en el rango del 45.01% o mayor, con una superficie de 492.72 m<sup>2</sup>, la cual no se considera apta para urbanizar.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León por el artículo 3, fracción III, aquellas áreas naturales se consideran como Áreas no urbanizables y el artículo 136, fracción III, inciso d), aquellas áreas o fracciones del terreno que presenten pendientes de terreno natural mayores al 45.00%, se consideran como áreas no urbanizables, la cual en este caso es una superficie de 492.72 metros cuadrados.





N° de Oficio: SDU/02192/2026

Expediente N°: F-006/2025

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

**VI.** 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: firmados el C. Johnatan Caleb Villarreal Valdez, Apoderado Legal y por el <sup>4</sup> [REDACTED] Perito Responsable con cédula profesional número <sup>6</sup> [REDACTED] de la cual se anexa copia simple, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

**VII.** Que se llevó a cabo una verificación física en fecha 19-diecinueve de febrero del 2025-dos mil veinticinco, se observó que, aun no se han realizado trabajos de obras de urbanización y se describen los siguientes conceptos:

1. Observaciones: Se realiza visita de verificación al fin de constar la situación actual del predio y ver si se encuentra con alguna etapa constructiva.
2. Movimiento de tierra: Aún no se inicia con esta etapa.
3. Agua potable: Aún no se cuenta con este servicio.
4. Drenaje sanitario: Aún no se cuenta con este servicio.
5. Energía Eléctrica: Aún no se cuenta con este servicio.
6. Gas Natural: Aún no se cuenta con este servicio.
7. Pavimentos: Aún no se inicia con esta etapa.
8. Cordones: Aún no se inicia con esta etapa.
9. Banquetas frente a los lotes: Aún no se inicia con esta etapa.
10. Rampas extremos en vialidades: Aún no se inicia con esta etapa.
11. Drenaje Pluvial (derecho de paso, rejillas, etc.): Aún no se inicia con esta etapa.
12. Nomenclatura y Señalamiento Vial: Aún no se inicia con esta etapa.
13. Alumbrado Público: Aún no se inicia con esta etapa.
14. Escurrimientos Naturales: No se cuenta con escurrimientos naturales.
15. Derechos de Paso C.F.E, AyD, Gas, Pluvial: Aún no se inicia con esta etapa.
16. Secciones Viales: Al costado Noreste colinda con la calle de Norte con una sección vial de aproximadamente 6.00 mts y al costado Sureste colinda con la calle paseo Agave con una sección vial de aproximadamente 8.00 mts cabe hacer referencia que se trata únicamente de la carpeta de rodamiento.

**VIII.** 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, 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 de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación.



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

### A C U E R D A:

**PRIMERO:** Se informa a la persona moral denominada **CONSTRUTEC DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, por conducto de su Apoderado Legal, que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **GAIA RESIDENCIAL**; en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una **superficie urbanizable de 29,091.11 metros cuadrados**, colindante a las calles Paseo Agave y Del Norte, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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; respetando la Densidad Bruta permitida como lo menciona el artículo 286 fracción I inciso b, del cual se hace mención en el presente instrumento, específicamente en el resolutivo que prosigue, numeral 5 dentro del concepto de densidad; bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo SEGUNDO del presente acuerdo, mismos que deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** Como **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO** el desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **CONSTRUTEC DEL NORTE, S. A. DE C. V.**); deberá cumplir con lo siguiente:

1. **SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO FACTIBLE A DESARROLLAR:** En el caso que nos ocupa, el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] tiene una superficie total de terreno de **29,582.83 metros cuadrados**, sin embargo y como se indicó en el Considerando V de la presente resolución, según el plano de pendientes presentado por el propio promovente, presenta una superficie de 492.72 metros cuadrados, con pendiente mayor al 45%, por lo que resulta una superficie máxima de 29,091.11 metros cuadrados de terreno factible a desarrollar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, fracciones I, III y VI, 136 fracciones I, II y III inciso d), y 137, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
2. **ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:** Deberá habilitar y ceder a título gratuito a favor del Municipio de Monterrey, las superficies de suelo determinadas como vías públicas del fraccionamiento que se pretende desarrollar en la superficie de **29,090.11 metros cuadrados** que resulta factible de fraccionar y urbanizar del predio identificado con número de expediente catastral [REDACTED] además, deberá de respetar los alineamientos viales o derecho de vía de las vialidades colindantes al predio antes citado y de conformidad al oficio N° PRT/230/2025, de fecha 19-diecinueve de marzo del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:





Nº de Oficio: **SDU/02192/2026**

Expediente Nº: **F-006/2025**

Asunto: **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 de Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:

- Para la calle Del Norte, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Para la calle Paseo Agave, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).

c) Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168 y 169 y 170 de la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.

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 contar con la aprobación de autoridad municipal competente.

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-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.

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

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

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

h) Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.



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

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

3. **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:**

De acuerdo a lo solicitado para un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, los artículos 210 fracción I, 211 fracciones I a VI, y 213 fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establecen: Quienes lleven a cabo las acciones de crecimiento urbano señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, superficies de suelo, denominadas áreas de cesión municipal, que para cada acción se indican, y que el análisis de áreas de cesión al municipio se hará sobre el **proyecto urbanístico**; y dichas áreas de cesión deben de ser conforme a los porcentajes y cumplir con las características que en adelante se indican:

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

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

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





N° de Oficio: SDU/02192/2026  
Expediente N°: F-006/2025  
Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y  
Urbanizar el Suelo y Lineamientos  
Generales de Diseño Urbano**

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

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

El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo 210 deberá cumplir con las características contenidas dentro del diverso numeral 211 del Ordenamiento Legal invocado, el cual se transcribe a continuación:

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

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

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

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

*IV. Podrán tener cualquier forma geométrica;*

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

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

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

*IX. Deberán contar con áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques, plazas, equipamiento educativo público básico, áreas deportivas públicas y caseta de vigilancia; ..."*

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

**ZONIFICACION:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número **2** con una **superficie de 29,582.83 metros cuadrados**, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a lo establecido en la Matriz de compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y



estacionamientos del mencionado plan el uso **Unifamiliar solicitado es permitido, por lo que se estima factible el uso solicitado.**

**DENSIDAD:** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, donde en su apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece:

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

Al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, se clasifica como Densidad Media Tipo **D5** en donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea, de conformidad con lo indicado en el cuadro E S-2 "Densidades y lineamientos para usos habitacionales unifamiliares" del referido Plan Parcial.

Se deberá cumplir con la zonificación determinada para la zona, respetar el uso de suelo y densidad antes indicada, es decir, los lotes propuestos para el desarrollo del fraccionamiento deberán de ser para el uso de suelo habitacional unifamiliar, y la cantidad de lotes propuestos no deben de superar la densidad de la zona en la que se ubica el predio con expediente catastral **2** considerando la proporción correspondiente a la superficie factible a desarrollar.

#### 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 y a las cuales da cumplimiento el proyecto urbanístico presentado:

- 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;

Lo anterior, en correlación con lo dispuesto por los artículos 40, fracción I y 41, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### 7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

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

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





I. a IX. ....;

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

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

XI.....”

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

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

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

#### **8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:**

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

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

y



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

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

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

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

## 9. LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN-INFRAESTRUCTURA

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

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

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

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





Nº de Oficio: **SDU/02192/2026**

Expediente Nº: **F-006/2025**

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

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

*ARTÍCULO 117. Las obras de drenaje pluvial a que están obligados los interesados, podrán resolverse, entre otras, mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría.*

*Se podrán habilitar en los camellones de las vías públicas, bajo las áreas verdes, de circulación y/o recreación, sistemas de captación, retención y conducción de escurrimientos pluviales, en una modalidad de camellones drenantes.*

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

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

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

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

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

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

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



- IV. Las que se señalen en los dictámenes hidrológicos específicos que al efecto realice la Autoridad competente, dentro de las autorizaciones de construcción y urbanización del suelo.
- V. Derogada.
- VI. Derogada.
- VII. Derogada.

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

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

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

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

#### **9. 1. INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL Y MUNICIPAL**

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

- I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua potable en la autorización respectiva;





N° de Oficio: **SDU/02192/2026**  
Expediente N°: **F-006/2025**  
Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y  
Urbanizar el Suelo y Lineamientos  
Generales de Diseño Urbano**

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



- XV. Cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

## 9.2. HIDROLOGÍA-HIDRÁULICA (DRENAJE PLUVIAL):

De acuerdo a la opinión técnica hidrológica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **PRT/189/2025**, de fecha 06-seis de marzo de 2025-dos mil veinticinco, se considera **Factible** el cual informa los siguientes lineamientos y obligaciones:

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio con expediente catastral **2** **NO** se encuentra en una zona de Riesgo Hidrológico.

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

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

I. Descripción del Proyecto.

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

II. Datos del proyecto pluvial:

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

III. Criterios pluviales:

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





Nº de Oficio: SDU/02192/2026  
Expediente Nº: F-006/2025  
Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y  
Urbanizar el Suelo y Lineamientos  
Generales de Diseño Urbano**

IV. *Análisis hidrológico:*

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

V. *Proyecto hidráulico:*

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

VI. *Información cartográfica*

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



características geométricas de la sección propuesta bajo las vialidades; y en caso de ser superficial la solución al drenaje pluvial, presentar el direccionamiento de las pendientes de acuerdo al proyecto de rasantes. El plano se deberá presentar en forma impresa y digital en formato AutoCAD.

VII. Conclusiones y recomendaciones:

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

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

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

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

Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de los ríos y arroyos, así como sus cañadas.

**9.3. ELEMENTOS URBANOS DEL USO PÚBLICO Y PARA EL ACCESO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

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





posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles; asimismo, se deberá respetar los lineamientos establecidos en el artículo 237 de la Ley antes citada, y por los artículos 10, 11, Inciso 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, 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.

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

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

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

#### **9.4. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS**

De conformidad con el artículo 208, fracciones VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su momento, el fraccionador deberá de



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

### **9.5. DISEÑO DE ALUMBRADO PÚBLICO**

De conformidad con el artículo 208, fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el fraccionador deberá cumplir con la instalación de la red de alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme las especificaciones municipales, asimismo cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2012 y NOM-001-SEDE-2014, relativa a las Instalaciones destinadas al suministro y uso de la Energía Eléctrica emitida por la Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal, publicada en el Diario Oficial de la Federación en Octubre de 1994. Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben de cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, tomando en consideración la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado público, requerir el mínimo de mantenimiento ahorradores de energía y equipo de telegestión marca Lumidim o similar, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, las luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes.

### **9.6. NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTO VIAL**

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

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

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

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





Nº de Oficio: **SDU/02192/2026**  
Expediente Nº: **F-006/2025**  
Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y  
Urbanizar el Suelo y Lineamientos  
Generales de Diseño Urbano**

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

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

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

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

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

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

*SR-NL-37B SENTIDO DE CIRCULACIÓN ELEVADO: Será de forma rectangular con su mayor dimensión horizontal.*

*SR-NL-37C DOBLE SENTIDO DE CIRCULACIÓN ELEVADO: Será de forma rectangular con su mayor dimensión horizontal.*

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

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

*SR-6 ALTO, que tendrá el fondo de color rojo con letras y filete en color blanco, ambos reflectantes.  
SR-7 CEDA EL PASO, que tendrá el fondo de color blanco reflectante y el contenido en color negro, pero el filete de color rojo reflectante.*

*SR-NL-7A CEDA EL PASO EN GLORIETAS que tendrá el fondo de color blanco reflectante y el contenido en color negro, pero el filete de color rojo reflectante.*

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

*SR-NL-30 PRIORIDAD CICLISTA, que tendrá el fondo de color blanco reflectante y el contenido en color negro, pero el filete de color verde reflectante.*

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

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

*SR-NL-37B SENTIDO DE CIRCULACIÓN ELEVADO, que tendrá el fondo de color negro y su flecha en color blanco reflectante, al igual que la señal baja antes mencionada.*

*SR-NL-37C DOBLE SENTIDO DE CIRCULACIÓN ELEVADO, que tendrá el fondo de color negro y su flecha en color blanco reflectante, al igual que la señal antes mencionada.*

*"... J.01 Ubicación longitudinal*



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

#### *J. 02 Ubicación lateral*

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

#### *J.03 Altura*

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

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

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

### **9.7. IMAGEN URBANA**

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

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

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





Nº de Oficio: SDU/02192/2026

Expediente Nº: F-006/2025

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

**10. ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, el predio en estudio no presenta zonas de Riesgo Geológico.

De conformidad al oficio Nº **PRT/211/2025**, de fecha 14-catorce de marzo de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección determina que el Fraccionamiento cumple con la información requerida, considerándose **Factible**, otorgando los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

- En virtud de la ubicación del predio, esta Área solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Así que hago a usted llegar los requisitos que esta Área solicita para su presentación en la Etapa correspondiente:
- I. *Para la siguiente etapa deberá presentar Estudio Geológico, el cual deberá contener cada uno de los puntos mencionados en el Artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Así mismo, incluir en el estudio Carta Responsiva con Copia de Cédula Profesional dirigidas a esta Secretaría con atención al Ing. Fernando Gutiérrez Moreno.*
- II. *En caso de presentar taludes superiores a 3.00 m de altura, debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades y viviendas, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa de Plano de Rasantes.*
- III. *Para la etapa de proyecto ejecutivo urbanístico y autorización de proyecto de ventas deberá presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimento Flexible.*
- **Se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.**

#### 11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES:

De conformidad al oficio Nº **GDV/0349/2025**, de fecha 07-siete de julio de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde; informa que, deberá cumplir los siguientes lineamientos ambientales con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:



1. El solicitante deberá de verificar si el proyecto que nos ocupa es factible, de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 (LAHOTDUNL, art. 257 fracc. I), tomando en consideración ubicación, destino y demás programas en la materia que le resulten aplicables.
2. En caso de ubicarse dentro de lo supuesto del artículo 28 fracciones VII y XI de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y el artículo 5 incisos O) fracciones I o II y/o S), del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, **el solicitante de manera previa al desarrollo de las actividades de Desmonte y Despalme**, deberá de tramitar y obtener las autorizaciones en Materia de Impacto Ambiental y de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, por parte de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT, dichas autorizaciones se deberán de encontrar vigentes y al momento de realizar dicha actividad, debiendo además de proporcionar copia simple de las mismas a esta Secretaría, así como lo dispone el artículo 146 inciso V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en virtud de que en caso de que les aplique, le serán exigibles en el momento procedimental oportuno según lo prevé el artículo antes señalado, así mismo deberá de tramitar y obtener el permiso de Desmonte y Desyerbe mismo que deberá de encontrarse vigente al momento de realizar la actividad antes señalada, en base a lo establecido en el artículo 34 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual indica lo siguiente:

**ARTÍCULO 34. Los proyectos de construcción y de otros desarrollos urbanísticos, cuya autorización se solicite ante la Secretaría y en cuyos sitios existan árboles nativos** tales como: Anacua, Encinos, Nogal, Álamo, Palma Yuca, Palo Blanco, Mezquite, Potro, Anacahuíta, Huizache y Retama, por ser especies propias de la región y de alta resistencia; **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.**

De lo antes señalado **se desprende que la reposición de arbolado que en su caso se dicte, será independiente de los requerimientos de arborización en el área municipal.**

3. Deberá contar con autorización en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad ambiental estatal competente.
4. Deberá de tramitar y obtener de manera previa a desarrollar las actividades de tala y/o derribo de arbolado el permiso de Desmonte y Desyerbe, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
5. En el diseño y desarrollo del proyecto urbanístico, se deberá de considerar la ubicación y/o distribución de arbolado, de manera tal que el desarrollo de este impacte la menor cantidad de individuos arbóreos





Nº de Oficio: SDU/02192/2026  
Expediente N°: F-006/2025  
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y  
Urbanizar el Suelo y Lineamientos  
Generales de Diseño Urbano

para derribo, por lo que deberá de ajustar formas y trazo de las vialidades, distribución y ubicación de los lotes y áreas municipales, a manera de conservar el mayor número posible de árboles (Art. 82 fracc. II, inciso B) 2 y 5 Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; además de lo anterior deberá procurar que el arbolado que los especímenes que sean plantados en banquetas, cuente con las condiciones que garanticen su libre desarrollo sin riesgo de afectación a la infraestructura urbana, casas habitación o demás aspectos que pudiesen ocasionar un daño o riesgo a los inmuebles, servicios y/o personas, por lo que en caso de ser posible se puede plantear la posibilidad de un sitio más conveniente en cuanto a su presencia o crecimiento futuro evitando en la medida de lo posible la remoción (tala o derribo) a consecuencia de una mala planeación, posibles ampliaciones o modificaciones a la vivienda; lo anterior con base a lo siguiente en los numerales 9.1, 9.1.1, 9.1.17 y Tabla 2 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SMA-007-2022; la cual indica lo siguiente: (...)

**Tabla 2. Medidas mínimas de distanciamiento de árboles respecto a la infraestructura, equipamiento y mobiliario urbanos.**

| Tipo de equipamiento, infraestructura y mobiliario urbanos | Distancia horizontal (m) mínima |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Bardas y construcciones                                    | 0.5                             |
| Cableado subterráneo                                       | 0.5                             |
| Cámaras de seguridad                                       | 6                               |
| Coladera                                                   | 2                               |
| Esquina de la calle                                        | 3                               |
| Hidrantes                                                  | 2                               |
| Luminaria, semáforos                                       | 5                               |
| Paradero de autobuses                                      | 2                               |
| Poste de línea telefónica                                  | 3                               |
| Poste de línea eléctrica sin transformador                 | 4                               |
| Poste de línea eléctrica con transformador                 | 8                               |
| Puertas, portones, accesos                                 | 3                               |
| Rampas                                                     | 2                               |
| Señalización vial                                          | 3                               |
| Teléfono, buzón                                            | 2                               |
| Toma y tubería de agua potable                             | 1                               |
| Tubería de drenaje                                         | 2                               |
| Tubería de gas                                             | 1                               |

Además de lo antes señalado, deberá de observar y cumplir con lo establecido en el artículo 208 de la LAHOTDUNL el cual dice:



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

XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador"

6. Las Áreas Municipales que le correspondía al fraccionamiento, no deberán de ubicarse en zonas de cañadas, con pendientes mayores al 30%, colindancia con arroyos, presentar riesgos hidrometeorológicos, geológicos y/o algún tipo de afectación, además deberán de dar cumplimiento a los artículos 210 y 211 de la LAHOTDUNL.
7. Las áreas de cesión en favor del municipio como parques, jardines o áreas verdes deberán entregarse habilitadas y reforestadas, preferentemente con especies nativas por lo que dichas áreas; en ningún momento deberán de ser utilizadas como bancos de material por lo que deberán de considerarlo en los movimientos de tierra por realizar, así mismo, los lineamientos, especificaciones o requerimientos para su recepción se dictarán mediante la aprobación o en su caso el proyecto urbanístico.
8. Queda estrictamente prohibido el utilizar productos químicos y la quema para realizar el desmonte y deshierbe del área del proyecto.
9. Las empresas, urbanizadoras, constructoras o prestadoras directa o indirectamente (subcontratadas) de algún servicio en cualquiera de las etapas o actividades del proyecto, deberán observar y cumplir las regularizaciones y disposiciones contenidas en las diversas leyes, reglamentos y normas que resulten aplicables, así como deberán de asegurarse de contar con los permisos, licencias, autorizaciones y/o anuencias de otras autoridades federales, estatales y municipales para la ejecución y desarrollo del proyecto, las cuales deberán de encontrarse vigentes al momento de desempeñar dicha actividad.
10. En tanto no sea aprobada alguna de las etapas del proyecto, quedará estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de actividad relacionada con la etapa siguiente.

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

- VI. 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;
- VII. 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;





Nº de Oficio: **SDU/02192/2026**

Expediente Nº: **F-006/2025**

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

- VIII. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IX. 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
- X. 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.

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

**12. 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.

**13. 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.



**14. 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.

**15. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental, que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 264 fracción IV, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Estudio de Movilidad, elaborado con antigüedad no mayor a 1 año, que incluya carta responsiva dirigida a la Secretaría Firmada en Original y ante firmada (rubrica) cada hoja y copia de cedula profesional, de acuerdo a los artículos 198 y 264 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. (original)
- c) Estudio Hidrológico-Hidráulico, elaborado con antigüedad no mayor a 1 año, que incluya carta responsiva dirigida a la Secretaria Firmada en Original y ante firmada (rubrica) cada hoja y copia de cedula profesional, con fundamento en el artículo 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 264 fracción VIII de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. (original)
- d) Estudio de Riesgo Geológico, elaborado con antigüedad no mayor a 1 año, que incluya carta responsiva dirigida a la Secretaría Firmada en Original y ante firmada (rubrica) cada hoja y copia de cedula profesional, con fundamento en el artículo 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. (original)
- e) Factibilidad del servicio de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, de acuerdo al artículo 264 fracción IX de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- f) Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica, de acuerdo al artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- g) Factibilidad otorgada por autoridad en materia de transporte urbano, de acuerdo al artículo 213 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 10, párrafo segundo, de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León.





Nº de Oficio: **SDU/02192/2026**

Expediente Nº: **F-006/2025**

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

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

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

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

- a) **Proyectos de ingenierías de Red Eléctrica, Gas natural, Drenaje Pluvial, Agua Potable, Drenaje Sanitario, Telefónica y Televisión por cable** para obras de infraestructura aprobados por las dependencias correspondientes. Dichas obras serán aportadas por el propio promovente. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en el acuerdo a lo establecido en los artículos 208 fracciones I, II, III, IV, IX, XIII, XIV, 257 fracción VI, 267 fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en correlación al artículo 147, fracción XI, inciso h), del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) **Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos, agua potable y drenaje sanitario, drenaje pluvial, 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. En caso de tramitarse en conjunto la **AUTORIZACIÓN DE VENTAS**, deberá presentar comprobante de pago a la incorporación a redes de acuerdo al artículo 269 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- c) **Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos**, elaborado con antigüedad no mayor a 1-un año, que incluya carta responsiva dirigida a ésta Secretaría, firmada en original y ante firmada (rúbrica) en cada hoja y copia de cedula profesional, de acuerdo al artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, acompañado de las copias de las certificaciones correspondientes vigente ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado del Profesional Responsable y del Laboratorio Responsable, en relación a los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7, de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos en el Estado de Nuevo León.
- d) **Validación del Diseño de Pavimentos** de acuerdo a la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y lo referente a las Normas Técnicas de Pavimento del Estado de Nuevo León, dicha validación deberá estar acompañada con la certificación del Profesional Responsable.



- e) **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, y en correlación al artículo 147, fracción XI, inciso h), del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**16. 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.).

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

**18. 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 terracerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

**19. CONTROL PARA LA EMISIÓN DE PARTICULAS CONTAMINANTES A LA ATMOSFERA:** Al momento de iniciar cualquier acción urbana en el predio correspondiente a la autorización de la etapa de este trámite en curso, deberá cumplir, según sea su caso, los numerales 7, 7.1 al 7.22, 7.28 al 7.32, 8.1 al 8.20, 10.1 al 10.7, 11.4 al 11.16, 12.1 y 12.2 de los lineamientos técnicos promulgados en la **NORMA AMBIENTAL ESTATAL**





Nº de Oficio: SDU/02192/2026

Expediente Nº: F-006/2025

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

**DE EMERGENCIA NAE-EM-SDS-002-2019** publicados en el Periódico Oficial el 05-cinco de junio de 2019-dos mil diecinueve.

**TERCERO:** 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.

**CUARTO:** 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."

**QUINTO:** 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."

**SEXTO:** 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 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."

**SÉPTIMO:** 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. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría Desarrollo Urbano Sostenible, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución



de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

**OCTAVO:** 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; se expide solamente para informar al interesado la factibilidad de urbanización del predio y la fijación de lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico.

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

**DECIMO PRIMERO:** 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 de 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 SEGUNDO:** 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), y II incisos a) al i), y 287 fracción I, 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





Nº de Oficio: SDU/02192/2026  
Expediente Nº: F-006/2025  
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y  
Urbanizar el Suelo y Lineamientos  
Generales de Diseño Urbano

Autoridad competente procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad aplicables, contenidas en la ley de la materia.

**DECIMO TERCERO:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. 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

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

*[Firma manuscrita]*

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



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

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

LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO  
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OAMM/RSCH/BASH  
*[Firma]*

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse  
AIDA JOSELYN LOPEZ GLORIA siendo las 11:30 horas  
del día 13 del mes de JULIO del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE ARQ. OLGA AUCIA MEZA M

FIRMA *[Firma]*

No. De GAFETE 240363

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

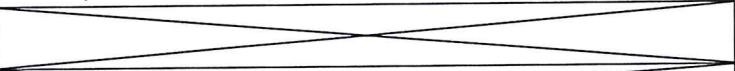
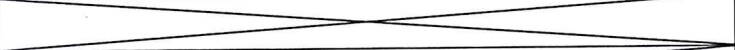
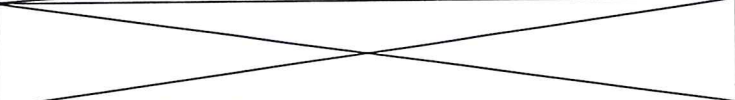
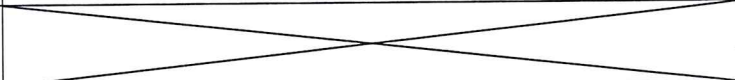
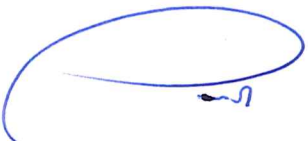
NOMBRE Aida Joselyn Lopez Gloria

FIRMA *[Firma]*

IDENTIFICACIÓN 5



## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL       |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INFORMACIÓN<br>CONFIDENCIAL | Expediente                                                     | F-006-2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                             | Fecha de Clasificación                                         | 14 de agosto de 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                             | 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. |
|                             | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | Acta 08-2026 Ordinaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                             | Fecha de Desclasificación                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                             | Confidencial                                                   | 1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector, 6. Cedula Profesional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                             | Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público           | <br><u>Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano</u><br>Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |