



INSTRUCTIVO

AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA CARZA, S. A. P. I. DE C. V.

1

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 02-dos días del mes de julio del año 2026-dos mil veintiséis. -----

V I S T O : Los autos y el dictamen técnico emitido y autorizado en términos de lo dispuesto por los artículos 102 fracción II y 101 fracción IV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; que integran el expediente administrativo número **F-015/2025**, formado con motivo de la solicitud de fecha 25-veinticinco de junio de 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. **Rogelio Reyes Romo**, en carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **CARZA, S. A. P. I. 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 **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA URALES**; en los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 que conforman una **superficie total de 73,781.592 metros cuadrados**, ubicado colindante al oriente de la Av. Cumbres Elite Premier, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la verificación física del terreno, los dictámenes técnicos, 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:

- a) 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 **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA URALES**, en los predios colindantes al oriente de la Av. Cumbres Elite Premier, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² firmada por el C. **ROGELIO REYES ROMO**, en carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **CARZA, S. A. P. I. DE C. V.**, esta última en carácter de Propietaria y por la C. Adriana Moreno Reyna, 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.

- b) El interés jurídico que le asiste a la persona moral denominada **CARZA, S. A. P. I. DE C. V.**, en su carácter de propietaria, lo acreditan mediante los siguientes documentos:

1. Copia simple de la [REDACTED] ³ de fecha 27-veintisiete de diciembre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Convenio de Disolución de Copropiedad, mediante el cual, se aplica a la persona moral entonces denominada **CARZA, S. A. DE C. V.**, la propiedad exclusiva del 100%-cien por ciento del "polígono G-2" entonces con una superficie de 349,853.08 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED] ³
2. Copia simple de resolución de fecha 31-treinta y uno de julio de 2015-dos mil quince, bajo el oficio 1786/2015/DIFR/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo S-082/2015, mediante el cual, la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² con una superficie de 349,853.08 metros cuadrados, para quedar en 04-cuatro porciones: Polígono G-2A con una



N° de Oficio: SDU/02328/2026
Expediente N°: F-015/2025
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo y Lineamientos
Generales de Diseño Urbano

superficie de 80,911.271 metros cuadrados, Polígono G-2B con una superficie de 73,781.592 metros cuadrados, Polígono G-2C con una superficie de 79,159.244 metros cuadrados, y Polígono G-2D con una superficie de 116,000.973 metros cuadrados; a los cuales la Dirección de Catastro asignó los números de expediente catastral [REDACTED] ² respectivamente: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] ³

3. Copia simple de resolución de fecha 11-once de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, bajo el oficio 3014/SEDUE/2016, emitida dentro del expediente administrativo S-116/2016, mediante el cual, la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² con una superficie de 73,781.592 metros cuadrados, para quedar en 02-dos porciones: Polígono G-2B 1 con una superficie de 71,631.156 metros cuadrados, y Polígono G-2B 2 con una superficie de 2,150.436 metros cuadrados; a los cuales la Dirección de Catastro asignó los números de expediente catastral [REDACTED] ² respectivamente (siendo estos los predios objeto del trámite que nos ocupa); inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] ³

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

- c) La personalidad jurídica con la que comparecen los **C. C. Rogelio Reyes Romo y Adriana Moreno Reyna**, en su carácter de Apoderado legal y gestora, respectivamente, de la persona moral denominada **CARZA, S. A. P. I. DE C. V.**, así como la existencia y subsistencia legal de su representada, la acredita mediante copias de los siguientes documentales públicos:

1. Copia simple de la [REDACTED] ³ de fecha 20-veinte de enero de 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Lic. Atanasio González Lozano, Notario Público Titular de la Notaría Pública N° 31-treinta y uno, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la Constitución de la sociedad denominada CARZA, SOCIEDAD ANONIMA: inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED] ³

2. Copia simple de la [REDACTED] ³ de fecha 01-primer de agosto de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, Titular de la Notaría Pública número 31-treinta y uno, en ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la Protocolización de Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **Carza**, Sociedad Anónima, en la que se acordó entre otras cosas, [REDACTED] ³

transformar la sociedad anónima a una **Sociedad Anónima de Capital Variable**; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el 3

3. Copia simple de la 3 de fecha 25-veinticinco de enero de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **CARZA, S. A. DE C. V.**, en la que se acuerda entre otras cosas, adoptar la modalidad de Promotora de Inversión, quedando entonces bajo la denominación de **CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, o de su abreviatura, **S. A. P. I. DE C. V.**; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico 3
4. Copia simple de la 3 de fecha 05-cinco de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Gárate Ríos, titular de la Notaría Pública número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la que se hace constar que el C. Rogelio Zambrano Garza, en representación de la persona moral denominada **CARZA, S. A. P. I. DE C. V.**, otorga en favor del C. Juan Carlos Martínez Rodríguez y **Rogelio Reyes Romo**, diversos poderes, entre ellos, Poder Especial con facultades de Administración.
5. Copia simple de la 3 de fecha 06-seis de febrero de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la que se hace constar que Rogelio Zambrano Garza, en representación de la persona moral denominada **CARZA, S. A. P. I. DE C. V.**, otorga en favor del C. **Rogelio Reyes Romo**, diversos poderes, entre ellos, Facultad para otorgar Poderes Generales o Especiales en favor de terceros.
6. Carta Poder original de fecha 30-treinta de octubre del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el C. **Rogelio Reyes Romo**, en carácter de Apoderado legal de la persona moral denominada **CARZA, S. A. P. I. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria, a favor de la C. **Adriana Moreno Reyna**, fungiendo como testigos los 4 anexando copia simple de las siguientes identificaciones oficiales:
 - a. Pasaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del C. Rogelio Reyes Romo con número 5 (Apoderado legal).
 - b. Pasaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de la C. Adriana Moreno Reyna con número 5 (Gestora).
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del 4 con número 6 (Testigo).



Nº de Oficio: SDU/02328/2026

Expediente Nº: F-015/2025

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

- d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4
[REDACTED] con número [REDACTED] 5 (Testigo).

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción 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 III, incisos a) y b) y IV; y 144, fracción III, incisos a), b) y fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- d) Copia simple del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de 71,631.156 metros cuadrados y [REDACTED] 2 con superficie de 2,150.436 metros cuadrados, autorizado en fecha 18-dieciocho de mayo de 2026-dos mil veintiséis, bajo el folio 29225441, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral denominada **CARZA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** bajo el [REDACTED] 3 en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que los predios en cuestión se encuentren gravados 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.

- e) Copias simples de los recibos emitidos por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, de fechas 22-veintidós de agosto y 23-veintitrés de septiembre, ambos del 2025-dos mil veinticinco, en los que se incluyen los pagos del primer al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco del **Impuesto predial** con folios 320R-11606 y 375G-8729, de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 con lo que acredita que al ingreso del trámite que nos ocupa, se encuentran 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.

- f) **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 total a desarrollar de **73,781.592 metros cuadrados**, indicando las curvas de nivel a cada 5.00 metros: signados por el C. Rogelio Reyes Romo, Apoderado Legal y por el [REDACTED] 4 [REDACTED] Perito Responsable con cédula profesional número [REDACTED] 7 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.

- g) **Plano de pendientes** firmado por el perito responsable, indicando las 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: signados por el C. Rogelio Reyes Romo, Apoderado Legal y por el [REDACTED] 4 [REDACTED] Perito Responsable con cédula profesional número [REDACTED] 7 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.

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

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

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), y 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,



N° de Oficio: SDU/02328/2026

Expediente N°: F-015/2025

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

numeral 1 inciso a), 12 fracción I, 14 fracción I punto 1.1, 15 fracción I, 36, 42, 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 y Densidad.** - Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **71,631.156 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **2,150.436 metros cuadrados**, que conforman una superficie total de **73,781.592 metros cuadrados**, no se encuentran dentro del límite municipal, indicado en el referido Plan, teniendo entonces aplicación lo dispuesto por el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra señala lo siguiente: "ARTÍCULO 42. Para la realización de cualquier obra o acción en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el Plan, pero acreditados mediante documentación oficial como pertenecientes al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles." (El subrayado y el énfasis es nuestro).

En ese orden de ideas, tenemos que, mediante oficio número **PRT/062/2026** de fecha 22-veintidós de enero de 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, informa lo siguiente:

"...Que de acuerdo al plano de localización anexo a su oficio y al Plano de Zonificación Secundaria contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión sí se encuentra fuera del límite municipal que comprende el citado plano."

Que según establece el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, "para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el plan, pero acreditado mediante documentación oficial como perteneciente al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles".

Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, los predios colindantes con la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente sobre una zona que comprende como Habitacional Unifamiliar (HU), según el plano de Zonificación Secundaria, Delegación Poniente E05B, así también el plano de Densidades, Delegación Poniente, E06B, establece una Densidad D6 equivalente a 56 viviendas por hectárea ..."

IV. Análisis de Pendientes de Terreno Natural

Según el Plano de Pendientes firmado por el C. Rogelio Reyes Romo, Apoderado Legal y por el [REDACTED] 4 [REDACTED] Perito Responsable con cédula profesional número [REDACTED] 7 [REDACTED] el cual indica que los predios que conforman una superficie total de 73,781.592 metros cuadrados cuentan con pendientes en el rango del 0 hasta el 15% con una superficie de 59,504.854 metros cuadrados; en el rango del 15.01% hasta el 30% con una superficie de 10,831.138 metros cuadrados; en el rango del 30.01 al 45% con una superficie de 3,445.6 metros cuadrados; no cuenta con pendientes superiores al 45.00%.

V. 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 por el C. Rogelio Reyes Romo, Apoderado Legal y por el [REDACTED] 4 [REDACTED] Perito Responsable con cédula profesional número [REDACTED] 7 [REDACTED] de la cual anexa copia simple.

VI. Que se llevó a cabo una verificación física en fecha 16-dieciséis de julio de 2025-dos mil veinticinco, en donde se observó lo siguiente:

"1.- Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado, su entorno y las condiciones físicas del sector.

2.- Preliminares: Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa de desmonte, deshierbe, limpieza y nivelación.

3.- Infraestructura troncal y de servicios básicos: Se pudo constar que aún no se inicia con la introducción de la infraestructura troncal y de servicios básicos.

4.- Drenaje Sanitario: Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa constructiva y de introducción de la infraestructura que luego dará el servicio del drenaje sanitario en el sector.



Nº de Oficio: SDU/02328/2026

Expediente Nº: F-015/2025

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

5.- Agua Potable: Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa constructiva y de introducción de la infraestructura que luego dará el servicio del agua potable en el sector.

6.- Red de Gas Natural: Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa constructiva y de introducción de la infraestructura que luego dará el servicio de gas natural en el sector.

7.- Red eléctrica: Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa constructiva y de introducción de la infraestructura que luego dará el servicio de energía eléctrica en el sector.

8.- Drenaje Pluvial: Se pudo constar que la canalización de estas aguas se da hacia fuera del predio por gravedad.

9.- Pavimentación: Se pudo constar que aún no se inicia con esta etapa en el desarrollo.

10.- Guarniciones: Se pudo constar que aún no se inicia con esta etapa constructiva en el fraccionamiento.

11.- Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: Se pudo constar que aún no se inicia con la construcción de banquetas y circulación de banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas en el fraccionamiento.

12.- Alumbrado público: Se pudo constar que aún no se inicia con la colocación y instalación de la infraestructura, de lo que luego dará el servicio de alumbrado público.

13.- Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: Se pudo constar que aún no se inicia con la habilitación de estas áreas.

14.- Nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario urbano: Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa de colocación y habilitación, de nomenclatura, señalamiento vial así como de mobiliario urbano.

15.- Red de telefonía y televisión por cable: Se pudo constar que aún no se inicia con la introducción y construcción de la infraestructura para la red de telefonía y televisión por cable en el sector.

16.- Uso de suelo del área colindante: El predio colinda al norte y al oriente con zona sin desarrollar y sin uso (baldío), poniente con conjunto habitacional y al sur con área habitacional en desarrollo.

17.- Ocupación de los lotes existentes (construcciones existentes): Al total de los lotes que dan forma a este sector se encuentran baldíos y sin uso.

18.- Colindancias del predio: El predio colinda al norte y al oriente con zona sin desarrollar y sin uso (baldío), poniente con la vialidad del nombre Av. Cumbres Elite Premier y al sur con área habitacional en desarrollo.

19.- Sección de vialidades colindantes al predio: La vialidad Cumbres Elite Premier no está delimitada en su parámetro con el lote que nos ocupa (aunque si cuenta este frente con banqueta), existe un camellón central el cual varía en su ancho, dando como resultado una sección (desarrollo) promedio de 21.00 mts.

20.- Esgurrimientos Naturales y/o Arroyos: Desde el frente del predio no se aprecian escurrimientos o bajantes que afectan al predio.

21.- Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): El predio aún no se encuentra impactado, cuenta aún con su vegetación nativa en el total del mismo."

VII. 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 **CARZA, S. A. P. I. DE C. V.**, que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA URALES**; en los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² con superficie de **71,631.156 metros cuadrados** y [REDACTED] ² con superficie de **2,150.436 metros cuadrados**, que conforman una superficie total de **73,781.592 metros cuadrados**, colindante al oriente de la Av. Cumbres Elite Premier, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, 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, de conformidad con lo indicado en el Considerando III y resolutivo que prosigue, específicamente en el numeral 5 dentro del concepto de zonificación; 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 **CARZA, S. A. P. I. DE C. V.**); deberá cumplir con lo siguiente:

1. **SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO FACTIBLE A DESARROLLAR:** De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como lo dispuesto por el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y lo señalado en el Considerando III del presente resolutivo; y teniendo en cuenta que de acuerdo al plano topográfico y plano de pendientes aportados por el propio promovente, que obran en el expediente en el que se actúa, los predios en cuestión no presentan pendientes superiores a 45%, teniendo entonces que, la superficie máxima de terreno factible a desarrollar es de **73,781.592 metros cuadrados**, relativo a los lotes con los números de expediente catastral [REDACTED] ² de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, fracciones I y VI, 136 fracción I, y 137, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



Nº de Oficio: SDU/02328/2026

Expediente Nº: F-015/2025

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

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 73,781.592 metros cuadrados que resulta factible de fraccionar y urbanizar de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] además, deberá de respetar los alineamientos viales o derecho de vía de las vialidades colindantes a los predios antes citado y de conformidad al oficio Nº PRT/061/2026, con fecha del 20-veinte de enero de 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

“ ...

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá los siguientes alineamientos viales:

- Para la Av. Lince, deberá respetar un ancho mínimo de 19.00 metros, de paramento a paramento.
- Para la Av. Richard E. Byrd, deberá respetar un ancho mínimo de 24.00 metros, tomando como paramento fijo los límites de propiedad que se encuentran del lado sur y hacia su propiedad.
- Para la Av. Cumbres del Sol, deberá respetar un ancho mínimo de 35.00 metros, 17.50 metros a partir del límite del polígono y hacia ambos lados.
- Deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 5.00 metros en el cruce de las vialidades mencionadas anteriormente.

Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se indica.

...

2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como se establece en el artículo 264 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el artículo 198 de la misma Ley.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.

6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-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.

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

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

8. Deberá marcarse al desarrollador, la obligación de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona."

De conformidad con lo dispuesto por el 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, para poder continuar con las subsecuente etapa del fraccionamiento que ahora nos ocupa, el solicitante deberá solicitar y obtener previamente la documental denominada factibilidad del servicio del transporte público, otorgada por la autoridad estatal competente en materia de transporte urbano, el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado, y deberá de presentarse a esta Autoridad Municipal al momento de solicitar la aprobación del proyecto urbanístico.

3. **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



N° de Oficio: SDU/02328/2026

Expediente N°: F-015/2025

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

municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, superficies de suelo, denominadas áreas de cesión municipal, que para cada acción se indican, y que el análisis de áreas de cesión al municipio se hará sobre el **proyecto urbanístico**; y dichas áreas de cesión deben de ser conforme a los porcentajes y cumplir con las características que en adelante se indican:

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

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

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

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

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

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:

Zonificación y Densidad. - Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **71,631.156 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **2,150.436 metros cuadrados**, que conforman una superficie total de **73,781.592 metros cuadrados**, no se encuentran dentro del límite municipal, indicado en el referido Plan, teniendo entonces aplicación lo dispuesto por el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra señala lo siguiente: "ARTÍCULO 42. Para la realización de cualquier obra o acción en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el Plan, pero acreditados mediante documentación oficial como pertenecientes al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles." (El subrayado y el énfasis es nuestro).

En ese orden de ideas, tenemos que, mediante oficio número **PRT/062/2026** de fecha **22-veintidós de enero de 2026-dos mil veintiséis**, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, informa lo siguiente:

"...Que de acuerdo al plano de localización anexo a su oficio y al Plano de Zonificación Secundaria contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión sí se encuentra fuera del límite municipal que comprende el citado plano.

Que según establece el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, "para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el plan, pero acreditado mediante documentación oficial como perteneciente al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán



N° de Oficio: SDU/02328/2026

Expediente N°: F-015/2025

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

determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles".

Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, los predios colindantes con la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente sobre una zona que comprende como Habitacional Unifamiliar (HU), según el plano de Zonificación Secundaria, Delegación Poniente E05B, así también el plano de Densidades, Delegación Poniente, E06B, establece una Densidad D6 equivalente a 56 viviendas por hectárea ..."

Por lo anteriormente expuesto, y considerando el referido oficio número **PRT/062/2026** de fecha **22-veintidós de enero de 2026-dos mil veintiséis**, al colindar los predios en cuestión con una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), el uso Habitacional Unifamiliar solicitado es permitido, por lo que se estima **factible** el uso solicitado, debiendo respetar la densidad aplicable a la zona con la que colinda, en este caso, con la **DENSIDAD MEDIA DE D6**, donde se permiten **56 VIVIENDAS** por hectárea.

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 con la que colindan los predios identificados con los números de 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-quinientos 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Nº de Oficio: SDU/02328/2026
Expediente Nº: F-015/2025
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo y Lineamientos
Generales de Diseño Urbano

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

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

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

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

Con base a lo señalado en el artículo 111 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigente, en los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, la infraestructura deberá ser preferentemente subterránea. Deberán utilizarse señalamientos para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación. Las redes domiciliarias de energía eléctrica, teléfono, drenaje, gas natural y agua, deberán instalarse conforme a las especificaciones que establezcan las empresas o compañía prestadora del servicio correspondiente; no podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general sujeta a las restricciones que imponga la Secretaría 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;
- 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): Analizado el plano de localización de atlas de riesgo que obra en el expediente en el que se actúa, así como la plataforma en línea de Atlas Riesgo NL, se determina que no se encuentra en zona de riesgo hidrometeorológico y geológico.

De conformidad al oficio Nº **PRT/254/2025**, con fecha del 31-treinta y uno de marzo de 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría, se indican los lineamientos en la materia hidrológico e hidráulico siguientes:

" ...

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA

- I. 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, señalado 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 de Agua (CNA) para la demarcación de cada arroyo.
 - Objetivos;
 - Problemática; y
 - Descripción del proyecto.
- III. Criterios pluviales:
- Métodos utilizados y su fundamento; y

- Especificaciones utilizadas.

IV. Análisis hidrológico:

- Delimitación de la cuenca o área de aportación y determinación de sus principales características geomorfológicas;
- Caudales de escurrimientos pluviales de llegada y salida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para período de 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-metro o 5-cinco metros, en función de la superficie y lo accidentado del terreno.
- Plano de diseño del drenaje pluvial, conteniendo: las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión; la lotificación urbanísticas; cuadros con información fisiográficas 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.



Nº de Oficio: SDU/02328/2026
Expediente Nº: F-015/2025
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo y Lineamientos
Generales de Diseño Urbano

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 de 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 de máxima lluvia de 50-cincuenta años.

- Deberá presentar oficio de factibilidad de drenaje pluvial con el Visto Bueno, emitido por Servicio de Agua y Drenaje de Monterrey.

CONCLUSIONES

Considerando lo anteriormente mencionado en el apartado de antecedentes, me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la etapa **FACTIBILIDAD PARA FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO, Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO** del proyecto, con una resolución **Factible** por parte de esta área, se determina que el Fraccionamiento cumple con la información requerida en esta etapa, considerándose factible proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del Desarrollo Implica, condicionado al cumplimiento de lo arriba establecido."

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, 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, 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 instalarán 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 bolardos protegen al peatón y se colocan sobre esta rampa, deben colocarse en el punto tangente al centro de la curva del radio de giro. Dejando un paso libre de mínimo 1.20 metros.
- k) La guía táctil para personas con discapacidad visual se debe colocar de forma perpendicular 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, así como el Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Áreas y Vías Peadonales del Municipio de Monterrey 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:

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 "..."



Nº de Oficio: **SDU/02328/2026**
Expediente Nº: **F-015/2025**
Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo y Lineamientos
Generales de Diseño Urbano**

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 banquetta.

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 banquetta.

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

10. ASPECTOS GEOLÓGICOS: Analizado el plano de localización de atlas de riesgo que obra en el expediente en el que se actúa, así como la plataforma en línea de Atlas Riesgo NL, se determina que no se encuentra en zona de riesgo hidrometeorológico y geológico.

De conformidad al oficio Nº **PRT/133/2026**, con fecha del 20-veinte de febrero de 2026-dos mil veintiséis, 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 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 del 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, se deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES:

De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el Nº GDV/0067/2026, de fecha 18-dieciocho de febrero de 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde; en la cual sé que deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad: “

I. Sobre la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano.

1. El solicitante, de conformidad con lo establecido en el artículo 257 fracción I la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (LAHOTDUNL), deberá de verificar si el proyecto que nos ocupa es factible con lo que establece el Plan de Desarrollo



Nº de Oficio: SDU/02328/2026
Expediente Nº: F-015/2025
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo y Lineamientos
Generales de Diseño Urbano

Urbano del Municipio Monterrey 2013-2025, tomando en consideración ubicación, destino de uso del suelo y demás factores que le resulten aplicables.

2. En caso de ubicarse dentro de los supuestos del artículo 28 fracciones VII y XI de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y el artículo 5º 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**, deberá tramitar y obtener las autorizaciones en Materia de Impacto Ambiental y de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, SEMARNAT, para toda la superficie donde se pretenda desarrollar el proyecto, incluyendo la ocupará la delimitación física que, en su caso, se construya o instale (barda, malla ciclónica o cerca).

a). De lo anterior deberá considerar que todas las autorizaciones deberán encontrarse vigentes al momento de realizar el proyecto, debiendo además de proporcionar copia simple de las mismas a esta Secretaría, en virtud de que en caso de que les aplique, le serán exigibles en el momento procedimental oportuno.

b). Así mismo deberá de tramitar y obtener **el Permiso de Desmonte y Desyerbe** mismo que deberá de encontrarse vigente al momento de realizar dicha actividad antes señalada.

c). Para la arborización de las áreas municipales deberá considerar, 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 Sicomoro, Sabino, Ébano, Palma Yuca, Palo Blanco, Mezquite, Potro, Anacahuita, 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.

3. El área verde para ceder al Municipio deberá conservar el arbolado mayor a 4 pulgadas de diámetro, medido a 1.20 m de su base, y/o trasplantarlo garantizando la supervivencia de este, en caso contrario deberá realizar la reposición del arbolado. 6.1.1.4.2. de la NAE-SDS-002-2019.

De lo antes señalado se tomarán en cuenta dentro de la arborización del área municipal que en su caso se dicte, la cantidad de árboles preexistentes que tengan o hayan alcanzado un diámetro mínimo de 2 pulgadas (5.08 centímetros) medidos a 1.20 m de altura medido desde la base del árbol.

4. Con relación a lo indicado en el inciso c) del lineamiento 2-dos para en el diseño y desarrollo el 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 y ubicación de los lotes y áreas municipales, a manera de conservar el mayor número posible de árboles, de conformidad con lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento de Protección Municipal e Imagen Urbana de Monterrey y los numerales 9.1, 9.1.1, 9.1.17 y Tabla 2 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SMA-007-2022; en sus numerales 9.1.17 y Tabla 2 de dicha norma, la cual indica lo siguiente:

9.1.17. La instalación de arbolado debe cumplir con las medidas mínimas de distanciamiento con instalaciones urbanas conforme a la Tabla 2.

5. Deberá procurar que los especímenes de arbolado que sean plantados en banquetas además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 213 fracción X de la LAHOTDUNL, cuenten 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 conveniente en cuanto a su presencia o crecimiento futuro evitando la medida posible la remoción (tala o derribo) de los mismos a consecuencia de una mala planeación, posible ampliaciones o modificaciones a la vivienda; lo anterior con base en lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento de Protección Municipal e Imagen Urbana de Monterrey y los numerales 9.1 y 9.1.17 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SMA-007-2022, donde se señala que la instalación de arbolado debe cumplir con las medidas mínimas de distanciamiento con instalaciones urbanas conforme a la Tabla 2.

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
Luminarias, 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

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



Nº de Oficio: SDU/02328/2026

Expediente Nº: F-015/2025

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

"Quienes llevan 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. 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"

7. Las Áreas Municipales que le correspondan que le correspondan al fraccionamiento, no deberán ubicarse en zonas de cañadas, con pendientes mayores a 30%, en colindancia con arroyos, que representen algún riesgo hidrometeorológico, geológico y/o algún tipo de afectación, además deberá en el cual se establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio de porcentaje del terreno para áreas verdes, en el entendido de que dicha cesión deberá de dar cumplimiento a lo siguiente:

- I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales;
- II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con periodos 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 el 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.
- VII. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300-trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;
- VIII. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;
- IX. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% siete por ciento del área libre de afectaciones;
- X. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y
- XI. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

8. La vegetación natural se debe conservar y proteger siempre que sea posible en las áreas a urbanizar y/o procurar adecuar el proyecto para afectar en menor grado la vegetación nativa. 6.1.1.4.1. de la norma ambiental estatal NAE-SDS-002-2019, que establece los lineamientos técnicos de operación que deberán cumplir las personas físicas o morales que lleven a cabo todo de obras de construcción, urbanización y demolición (pública y privada); actividades asociadas a la misma; así como las relacionadas con la operación, limpieza y/o mantenimiento de vías, patios y espacios, públicos y privados; para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera.

9. El área verde deberá contar con su vegetación en suelo como cubierta. Además, deberá incluir en el proyecto que presente a la autoridad municipal componente acciones de intervención sustentable, infraestructura verde, que garanticen que el espacio a ceder brinde servicios ambientales, recreación y esparcimiento de acuerdo con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 6.1.1.4.3. de la NAE-SDS-002-2019. Además de lo señalado en el punto anterior, deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 213 fracción X de la LAHOTDUNL, relativo a la instalación de arbolado en área de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, debiendo cumplir con las dimensiones y distancias mínimas señaladas.
 10. Queda estrictamente prohibido realizar el relleno con escombros, escoria o residuos de la construcción y/o demolición dentro de las áreas verdes destinadas como parques públicos y de recreación social. 6.1.1.4.4. de la de la NAE-SDS-002-2019.
 11. 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 regulaciones 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.
 12. En tanto que no sea aprobada alguna de las etapas del proyecto, quedará estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de actividad relacionada con la etapa siguiente.
 13. Deberá contar con autorización en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad ambiental estatal competente, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 37 fracción IX y XII de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.
 14. 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, en su caso, del proyecto urbanístico.
 15. Queda estrictamente prohibido el utilizar productos químicos y la quema para realizar el desmonte y deshierbe del área del proyecto.
 16. Deberá implementar como medida preventiva ambiental, capacitar al personal que realiza los trabajos de evitar ruidos, contacto, molestar y/o capturar fauna que pudiera estar presente en el sitio."
- 12. 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.



13. 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.

14. 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 Secretaria 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 los artículos 107 fracción III y 145 fracción XI, 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)
- a) Factibilidad del servicio de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., de acuerdo al artículo 264 fracción IX de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica, emitida por la Comisión Federal de Electricidad, de acuerdo al artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- c) Factibilidad otorgada por la Autoridad Estatal 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.

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) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; los estudios tienen que ser elaborados por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), cuya elaboración no sea de una antigüedad mayor a 1-año, además, se deberá señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente otorgada por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) 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 otorgada por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León.
- c) 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.
- d) 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, y XIV, 257 fracción VI, 267 fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y



Nº de Oficio: SDU/02328/2026
Expediente Nº: F-015/2025
Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo y Lineamientos
Generales de Diseño Urbano**

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.

- e) **Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos, agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y gas**, autorizados por las dependencias públicas y /o empresas prestadoras de los servicios públicos correspondientes de acuerdo al artículo 267 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. En caso de tramitarse en conjunto la **AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO 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.
- f) **Diseño de Alumbrado Público**: Proyecto de alumbrado público con la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos, de acuerdo a lo establecido en los artículos 208 fracción IV, 257 fracción VI, y 267 fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- g) **Nomenclatura y Señalamiento Vial**: Diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; previa revisión y autorización por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, de acuerdo a lo establecido en los artículos 208 fracción VI, 257 fracción VI, 267 fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- h) **Guarniciones y Banquetas**: Diseño de Guarniciones y Banquetas a ejecutar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; previa revisión y autorización por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, de acuerdo a lo establecido en los artículos 208 fracción VII, 257 fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- a) **Proporción de garantía hipotecaria o fianza suficiente**, en caso de que no se hayan concluido las obras que se acordaron en el proyecto ejecutivo urbanístico autorizado, de acuerdo al artículo 269 fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) **Constancias de cumplimiento de pago y obligaciones por incorporación a las redes de energía eléctrica, movilidad, agua potable y drenaje sanitario**, 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) Constancias de cumplimiento de las aportaciones referidas al artículo 154 de ésta Ley, de acuerdo al artículo 269 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En la etapa de **CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRAS Y LIBERACIÓN DE GARANTÍAS** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Fianza suficiente a favor del Municipio por un término de 03-tres años que garanticen la buena calidad de obras de pavimentos, cordones, banquetas, y sistema para el manejo integral de aguas pluviales, de acuerdo al artículo 280 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) Documento o constancia de recepción de obra a cargo de las dependencias u organismos encargados de los servicios de infraestructura como: agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, habilitación de áreas municipales, transporte público, pavimentos, cordones, banquetas, nomenclatura, y señalamiento vial, de acuerdo al artículo 280 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

15. 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.).

16. 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.

17. 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,



Nº de Oficio: SDU/02328/2026
Expediente Nº: F-015/2025
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo y Lineamientos
Generales de Diseño Urbano

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.

18. 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 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.



Nº de Oficio: SDU/02328/2026
Expediente Nº: F-015/2025
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo y Lineamientos
Generales de Diseño Urbano

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 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

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

ARQ. OLGA ALICIA MEZA MORALES
DIRECTORA PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS,
SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/BRCC/MRRC/BASH

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Adriana Moreno Reyna siendo las 8:50 horas del día 10 del mes de Julio del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Roben Steven Garcia Hernandez

FIRMA [Firma]

No. De GAFETE 244675

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

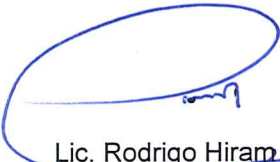
NOMBRE Adriana Moreno Reyna

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN

6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-015-2025
	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. Número de Pasaporte, 6. Credencial de Elector, 7. Cedula Profesional
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.