



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente Nº: F-019/2025

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

INSTRUCTIVO

**AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
BANCA BANCREA, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO No. BI4421**

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 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-019/2025**, formado con motivo de la solicitud de fecha 05-cinco de agosto de 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. Jesús Abraham Garza Hernández, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCO BANCREA, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, esta última en carácter de **Fiduciaria** (Propietaria) dentro del **FIDEICOMISO No. BI4421**; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la Autorización del **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS**; relativo a la superficie a desarrollar de **10,741.12 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral 2 ubicado colindante a la Av. Hacienda Los Morales y Vía Los Encinos, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la verificación física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

RESULTANDO

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

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

del citado ordenamiento legal, en correlación con lo dispuesto por los artículos 145 fracción V y 146 fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León .

TERCERO. El peticionario allegó los siguientes documentos:

- a) Solicitud oficial para Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, en el predio colindante a la Av. Hacienda Los Morales y Vía Los Encinos, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** con una superficie total de **10,741.12** metros cuadrados.

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 262 fracción I, 263 fracción I, 264 fracción I y 266 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 143 fracción I, 144, fracción I, 145 fracción I y 146 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- b) La personalidad jurídica con la que comparece al C. **Jesús Abraham Garza Hernández**, como apoderado legal de **BANCO BANCREA S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**, así como la existencia y subsistencia legal de su representada, la acredita mediante la siguiente relación de documentos:

1. Copia simple de la Escritura Pública número 13,140-trece mil ciento cuarenta, de fecha 22-veintidós de julio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa a la constitución de la sociedad denominada "**BANCO BANCREA S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**"; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico **3**
2. Copia certificada en fecha 17-diecisiete de julio del 2025-dos mil veinticinco, por el Lic. Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, del Primer Distrito, según consta el Acta Fuera de Protocolo número 035-145,740-25; de la Escritura Pública número 78,964- setenta y ocho mil novecientos sesenta y cuatro, de fecha 18-dieciocho de abril de 2024-dos mil veinticuatro, 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 **Poder Especial para Actos de Administración** que **BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** actuando como **FIDUCIARIO** del **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO BI4421, a favor del C. JESÚS ABRAHAM**



N° de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente N°: F-019/2025

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

GARZA HERNÁNDEZ; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

3

Anexan copia simple de la identificación oficial
consistente en Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Jesús Abraham
Garza Hernández, con número 4 (Apoderado Legal).

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

- c) El interés jurídico que le asiste a **BANCO BANCREA S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en su
carácter de **propietario** del **predio** donde se desarrollará el **proyecto**, lo acreditan mediante los
siguientes documentales públicos:

1. Copia certificada en fecha 17-dieciséis de julio del 2025-dos mil veinticinco, por el Licenciado Ricardo
E. Vargas Güemes, Notario Público Titular Número 35-treinta y cinco, del Primer Distrito, según consta
en Acta levantada fuera de Protocolo número 035-145,739-25; de la Escritura Pública número 62,245-
sesenta y dos mil doscientos cuarenta y cinco, de fecha 26-veintiséis de agosto de 2021-dos mil
veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín 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 **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO CON
DERECHO DE REVERSIÓN** registrado bajo el número **BI4421**, a cuyo patrimonio fue aportado el predio
identificado con el número de expediente catastral 2 inscrita en el Instituto Registral y
Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el 3
2. Copia certificada en fecha 24-veinticuatro de agosto del 2023-dos mil veintitrés, por el Lic. Ricardo
Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con
ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta el Acta Fuera de Protocolo número
035/126,675/2023; del escrito dirigido al Primer Registrador del Instituto Registral y Catastral del
Estado, mediante el cual se solicita que se levante la constancia correspondiente a la **Rectificación de
Medidas** del predio identificado con el número de expediente catastral 2 de la que se
desprende que cuenta con una superficie total de **10,741.120 metros cuadrados**; escrito que fue
ratificado en fecha 24-veinticuatro días del mes de julio del 2023-dos mil veintitrés, ante el Licenciado
Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco,
con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en Acta Fuera de Protocolo número

035/125,878/2023; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

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 a los artículos 143 fracción II, y 145 fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- d) Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral ² autorizado en fecha 14-catorce de agosto de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28386784, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **BANCO BANCREA, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**. baio el ³ en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

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

- e) **Plano de localización del predio**, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, y plano topográfico con la superficie a desarrollar de 10,741.120 metros cuadrados, indicando las curvas de nivel a cada 1.00 metros; ambos signados por el Ing. Jesús Abraham Garza Hernández, Apoderado Legal y por el Arq. ⁵ Perito Responsable con cédula profesional número 5314267, de la cual se anexa copia simple, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

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

- f) Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indica: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas; firmado por el Ing. Jesús Abraham Garza Hernández, en su carácter de Apoderado Legal de la personal moral denominada **BANCO BANCREA S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** y por el Arq. ⁵ Perito Responsable con cédula profesional número



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente Nº: F-019/2025

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

5314267, de la cual se anexa copia simple, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

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

- g) Plano de pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez, con la siguiente simbología: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; firmado por el Ing. Jesús Abraham Garza Hernández, en su carácter de Apoderado Legal de la personal moral denominada **BANCO BANCREA S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** y por el Arq. [REDACTED] Perito Responsable con cédula profesional número 5314267, de la cual se anexa copia simple, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública

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

- h) Plano de Rasantes, Plano de Perfiles y Plano de Secciones que contiene los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona; signados por el Ing. Jesús Abraham Garza Hernández, en su carácter de Apoderado Legal de la personal moral denominada **BANCO BANCREA S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** y por el Arq. [REDACTED] Perito Responsable con cédula profesional número 5314267, 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 266 fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 146, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- i) Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro, signados por el Ing. Jesús Abraham Garza Hernández, en su carácter de Apoderado Legal de la personal moral denominada **BANCO BANCREA S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 145, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- j) Copia certificada en fecha 17-diecisiete de julio del 2025-dos mil veinticinco, por el Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular número 35-treinta y cinco, del Primer Distrito, según consta en Acta levantada fuera de Protocolo número 035-145741-25; del recibo con el número de folio 341E-3142, con fecha de pago 12-doce de marzo de 2025-dos mil veinticinco, respecto a los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, del expediente catastral [REDACTED] 2, con lo cual acredita que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.

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

- k) 06-seis fotografías impresas a color
En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 263 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 144, fracción XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- l) Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, signado por la Biol. [REDACTED] 5 con Cédula Profesional 6246057, de fecha octubre de 2023, acompañada de la resolución que contiene la autorización en manera condicionada en materia de impacto ambiental el proyecto, emitida en fecha 11-once de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el oficio número SMA/DIRA/044/2023, por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, la cual fue presentada en copia certificada por el Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular número 35-treinta y cinco, del Primer Distrito, según consta en Acta fuera de Protocolo número 035-145,924-25.

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

- m) Estudio de Movilidad: Elaborado por Control 2,000 s.a., de fecha abril de 2025, signado por el Ing. [REDACTED] 5 con Cédula Profesional 7524693.

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

- n) Estudio Hidrológico-Hidráulico: de fecha agosto de 2025, elaborado por ARGI Soluciones en Ingeniería, signado por el Ing. [REDACTED] 5 con cedula profesional 8543442, con sus propuestas de mitigación.



Nº de Oficio: **SDU/04584/2025**

Expediente Nº: **F-019/2025**

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

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

- o) Estudio Geológico: Elaborado por Control 2,000 S.A., signado por el Ing. 5 No. de Cédula Profesional 378586, de fecha 17 julio de 2024.

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

- p) Estudio Geofísico de Resistividad Eléctrica: Elaborado por Control 2,000 S.A., signado por el Ing. 5 No. de Cédula Profesional 8439868, de fecha julio de 2024.

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

- q) Factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., las cuales se detallan en el numeral IV del apartado de Considerandos de la presente resolución.
- Oficio N° SADM-DG/CP-0096-25, de fecha 27-veintisiete de febrero de 2025-dos mil veinticinco, respecto de los servicios de agua potable y drenaje sanitario.
 - Oficio N° SADM-ING/PH-0127-2025, de fecha 20-veinte de agosto de 2025-dos mil veinticinco, en cuanto al Dictamen Pluvial.

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

- r) Factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, la cual se detalla en el numeral V del apartado de Considerandos de la presente resolución.
- Oficio N° PL-071-221-2025, de fecha 27-veintisiete de junio de 2025-dos mil veinticinco.

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

- s) Factibilidad otorgada por la Autoridad en materia de Transporte Urbano, la cual se detalla en el numeral VI del apartado de Considerandos de la presente resolución.
- Oficio N° CT-001/2022, de fecha 07-siete de enero de 2022-dos mil veintidós.

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

- t) En cuanto a la Demarcación federal expedida por la Comisión Nacional del Agua, para los casos en los que el predio en cuestión presente afectación por cauces de ríos o arroyos. Igualmente, de existir alguna afectación con respecto al predio de los ámbitos federal, estatal o municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las dependencias competentes; **no le es aplicable**, dado que no se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 145, fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- u) En cuanto al Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; el promovente presenta copia certificada en fecha 24-veinticuatro de julio del 2025-dos mil veinticinco, por el Lic. Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, del Primer Distrito, según consta el Acta Fuera de Protocolo número 035/145,927/25; del Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, (SEMARNAT), mediante Oficio No. 139.04.1.-0798 (24) de fecha 25-veinticinco de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro.

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

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

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,



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente Nº: F-019/2025

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

3 fracciones I, LXIV, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 1 y 4, 169 fracciones V, VII y VIII, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 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, 216, 256 primer párrafo, 257 fracciones I al V, 258 fracciones I al IV, 260, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 264 fracciones I al XI, 265, 266 fracciones I al III, 284 fracción I, 286 fracción I incisos a) y b), II incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), III incisos a), b) y c), y IV, 287 fracciones I y II, 291 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I, numeral 1 inciso a), 12 fracción I, 14 fracción I punto 1.1, 15 fracción I, 37, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII, 144 fracciones I al XII, 145 fracciones I al XIII, y 146 fracciones I al VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, XLIX, L y LI, 101 fracciones IV, XII y XIV, y 102 fracción II, y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el número de expediente catastral 2 con superficie de **10,741.12 metros cuadrados**, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, **el uso Habitacional Unifamiliar solicitado es permitido, por lo que se determina factible el uso solicitado.**

En cuanto a la Densidad, de acuerdo al análisis realizado y de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de **Crecimiento Controlado (CC)** en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendientes del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45% no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

En virtud de lo anterior, el promovente presentó el Plano de Análisis de Pendientes con fecha de octubre de 2025, en el cual se establece que una superficie de **10,741.12 metros cuadrados** se encuentra dentro del rango de pendiente comprendido del **0% hasta el 15%**, porcentaje que permite hasta 15 viviendas por hectárea. Derivado de dicho análisis, se determinó una capacidad de hasta **16 viviendas (resultante de 15 viv x 1.074112 hectáreas)**, número que coincide con el total de lotes habitacionales contempladas en el Proyecto

Urbanístico. En consecuencia, se concluye que el proyecto urbanístico **cumple** con la densidad permitida conforme a lo establecido en los lineamientos aplicables.

III. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico) y plano de ubicación de arbolado existente, así como Plano de Rasantes; firmados por el el Ing. Jesús Abraham Garza Hernández, en su carácter de Apoderado Legal de la personal moral denominada **BANCO BANCREA S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** y por el Arq. 5 Perito Responsable con cédula profesional número 5314267, de la cual se anexa copia simple.

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

- A) Oficio N° **SADM-DG/CP-0096-25**, de fecha 27-veintisiete de febrero de 2025-dos mil veinticinco, en el que informa los lineamientos y requerimientos necesarios para la factibilidad de los servicios de **Agua Potable y Drenaje Sanitario**, en donde se considera FACTIBLE, señalando los lineamientos necesarios para hacer viable los servicios en estudio, como a continuación se describe:

"... Agua Potable:

- a) *Suministro e Instalación de 100 metros de tubería en diámetro de 0.10 m. (4")*

Drenaje Sanitario:

- a. *Existe Infraestructura.*
b. *Participar en forma proporcional con las Obras del Colector "La Chueca".*

Drenaje Pluvial:

- a) *Se deberá realizar estudio hidrológico y de diseño hidráulico para entre otros aspectos, identificar las cuencas de escurrimiento pluvial en la superficie a desarrollar, así como estudios de cálculo y diseño hidráulico y en atención a lo anterior, elaborar una propuesta de plataformas para el desplante de lotes habitacionales, comerciales y/o industriales correlacionando ello al manejo eficiente e integral de las corrientes pluviales naturales y/o inducidas y, exponerlo ante esta institución para su revisión.*
- b) *Se deberá considerar lo necesario para establecer medidas de mitigación para la conservación y/o recuperación de las zonas pluviales y crear un sistema eficiente para la captación y captura en su caso de aguas pluviales, que permita su aprovechamiento para reuso sanitario, riego mantenimiento de áreas verdes o bien, cuando resulte viable, hacer su permeo por infiltración hacia los acuíferos del sub*



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente Nº: F-019/2025

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

suelo, esto último, según las normas oficiales mexicanas aplicables, contando para ellos con las autorizaciones correspondientes del organismo federal competente, según el artículo 23 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León; lo anterior con finalidad de inducir un proyecto urbanístico de impacto pluvial cero.

- c) *Previo a la solicitud de elaboración de convenios y proyectos se deberá de tener aprobados por esta Institución los estudios hidrológicos y diseños hidráulicos pluviales, así como las medidas de mitigación para que el proyecto urbanístico tenga impacto cero.*

1. Requerimientos De Servicio:

- a. *Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.*
- b. *Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.*
- c. *Instalación de medidor o medidores generales según los circuitos de sectorización necesarios en el proyecto indicado por la Institución realizando un balance mensual del consumo de los micro medidores individuales contra la medición general facturando la diferencia al desarrollador de forma mensual.*

2. Observaciones:

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

Registral y Catastral en el Estado. Resulta prohibido alojar tuberías e infraestructuras superficiales en general dentro de las Áreas Municipales.

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

B) Oficio N° **SADM-ING/PH-0127-2025**, de fecha 20-veinte de agosto de 2025-dos mil veinticinco, relativo al **Dictamen Pluvial**, en donde se dictaminó que el diseño de la obra de retención/detención propuesta, cuenta con la capacidad para garantizar que el impacto del escurrimiento generado por las obras de urbanización relacionadas al oficio No. SADM-DG/CP-0096-25, en donde se pretende construir un desarrollo tipo Habitacional, será mitigado. Por lo que dicha solicitud de Dictamen Pluvial se considera **APROBADA**,



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente Nº: F-019/2025

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

quedando condicionado a que el solicitante presente las modificaciones en el inciso e) de dicho documento, en el que se indica lo siguiente: "... este dictamen estará condicionado a realizar una propuesta de dimensionamiento de la tubería que pueda conducir el gasto generado por el proyecto obtenido con el método Racional Americano, que resulta ser el de mayor magnitud."

V. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio N° PL-071-221/2025, de fecha 27-veintisiete de junio de 2025-dos mil veinticinco; en relación a la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, dentro del cual se señala que existe una factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para un proyecto denominado "Callejón de los Encinos".

VI. Que el promovente presentó la Factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, contenida bajo el Oficio N° CT-001/2022, de fecha 07-siete de enero de 2022-dos mil veintidós, en relación a la solicitud de factibilidad de la prestación del servicio de transporte urbano, con respecto al fraccionamiento que se denominará **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS**, en el Municipio de Monterrey; en el que se indica lo siguiente: ".....De acuerdo al con el Artículo 10 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, ... se determina que es **FACTIBLE** la prestación de Servicio de Transporte Público para el desarrollo considerando que actualmente ya se da el servicio sobre la Carretera Nacional, la cual es colindante al desarrollo..."

VII. Que el promovente presenta copia certificada en fecha 24-veinticuatro de julio del 2025-dos mil veinticinco, por el Lic. Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, del Primer Distrito, según consta el Acta Fuera de Protocolo número 035/145,927/25; del Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, (SEMARNAT), mediante Oficio No. 139.04.1.-0798 (24) de fecha 25-veinticinco de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro.

VIII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio de Movilidad: Elaborado por Control 2,000 s.a., de fecha abril de 2025, signado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional 7524693
- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, signado por la Biol. [REDACTED] con Cédula Profesional 6246057, de fecha octubre de 2023, acompañada de la resolución que contiene la autorización en manera condicionada en materia de impacto ambiental el proyecto, emitida en fecha 11-once de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el oficio número SMA/DIRA/044/2023, por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, la cual fue presentada en copia certificada por el Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular número 35-treinta y cinco, del Primer Distrito, según consta en Acta fuera de Protocolo número 035-145,924-25.

- Estudio Hidrológico-Hidráulico: de fecha julio de 2025, elaborado por ARGI Soluciones en Ingeniería, signado por el Ing. [REDACTED] 5 con cedula profesional 8543442.
- Estudio Geológico: Elaborado por Control 2,000 S.A., signado por el Ing. [REDACTED] 5 No. de Cédula Profesional 378586, de fecha 17 julio de 2024.
- Estudio Geofísico de Resistividad Eléctrica: Elaborado por Control 2,000 S.A., signado por el Ing. [REDACTED] 5 No. de Cédula Profesional 8439868, de fecha julio de 2024.

IX. Que mediante N° **GDV/0443/2025**, de fecha 20-veinte de agosto del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, en respuesta a la solicitud respecto a los Lineamientos Ecológicos para la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, se establecen los lineamientos y condicionantes, mismos que se indicarán en el numeral 11 del Acuerdo Tercero del presente resolutivo. Ahora bien, el promovente adjunta al presente expediente, copia simple de la factura con número de folio 14966, Tipo de comprobante I-Ingresos, de fecha 18-dieciocho de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, expedida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S. DE R. L. DE C. V., por la cantidad de 356-trescientos cincuenta y seis árboles nativos de 2" de diámetro, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número GDV/0443/2025, mediante el cual se le informó la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo lo indicado en el oficio SDU/03462/2025, así mismo se anexa copia simple del recibo oficial N° 329E-3084, de fecha 19-diecinueve de noviembre de 2025-dos mil veinticinco por la cantidad de \$40,277.84 (CUARENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 84/100 M.N.).

X. Que se llevó a cabo una verificación ocular en fecha 08-ocho de agosto del 2025-dos mil veinticinco, en donde se observó que, aun no se han realizado trabajos de obras de urbanización y se describen los siguientes avances de obras:

1. Observaciones: se realiza visita de verificación al fin de constar la situación actual del predio solicitado, 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. Terracería en Vialidades: Se pudo constar que aún no se inicia con los trabajos de construcción en la etapa de terracerías dentro del predio que nos ocupa.
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.
5. Drenaje Pluvial: Se pudo constar que aún no se inicia con los trabajos de construcción o habilitación para la solución de algún elemento que ayude con la canalización o trata de aguas pluviales.
6. 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 del sector.



Nº de Oficio: **SDU/04584/2025**

Expediente Nº: **F-019/2025**

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

7. Red de Gas Natural: Se pudo constatar que aún no se inicia con la etapa constructiva y de introducción de la infraestructura que luego dará el servicio de gas natural.
8. Pavimentación: Se pudo constatar que aún no se inicia con esta obra en el desarrollo.
9. Guarniciones: Se pudo constatar que aún no se inicia con esta etapa constructiva en el fraccionamiento.
10. Red Eléctrica: Se pudo constatar 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.
11. Alumbrado Público: Se pudo constatar que aún no se inicia con la colocación e instalación de la infraestructura, de lo que luego dará el servicio de alumbrado público.
12. Habilitación, equipamiento y arbolado en Área Municipal: Se pudo constatar que aún no se inicia con la habilitación de estas áreas.
13. Nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario urbano: Se pudo constatar que aún no se inicia con la etapa de colocación y habilitación de nomenclatura, señalamiento vial, así como de mobiliario urbano.
14. Red de Telefonía y Televisión por cable: Se pudo constatar 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.
15. Uso de suelo del Área Colindante: El inmueble colinda en sus cuatro costados con áreas habitacionales.
16. Ocupación de lotes existentes (construcciones existentes): Físicamente el predio aún no está lotificado, no existen delimitaciones entre los lotes que darán forma al fraccionamiento, pero el total del inmueble no tiene uso alguno.
17. Colindantes al predio: El inmueble que nos ocupa es colindante en su vértice sur a la calle Hacienda Los Morales, en su costado norte a la calle Vía Los Encinos y en sus costados oriente y poniente con lotes habitacionales.
18. Sección de vialidades colindantes al predio: Se pudo constatar que la sección de calle de la vialidad Hda. Los Morales es de 15.00 mts. con un arroyo de 10.00 mts. mientras que la vialidad de nombre Vía Los Encinos con una carpeta de rodadura de 04.50 mts. (no se encuentran definidas las banquetas ni los paramentos).
19. Esguimientos Naturales y/o Arroyos predios: No se aprecian esguimientos, cuencas o arroyos que crucen el inmueble en trámite o a un costado de éste.
20. Vegetación (en su 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.
21. Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: Se pudo constatar que aún no se inicia con la construcción de banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas en el fraccionamiento.
22. Infraestructura Troncal y de Servicios básicos: Se pudo constatar que aún no se inicia con la etapa de la introducción de la infraestructura troncal y de servicios básicos.

XI. Que atento a lo dispuesto por el artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "... Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de

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

Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría...", por lo que esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, la clasificación de la zona que se encuentra el predio y en su caso del Dictamen de las Medidas de Mitigación aplicables del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, referente al predio con superficie de **10,741.120 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **2** colindante a la Av. Hacienda Los Morales y Vía Los Encinos, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Que mediante el oficio No. **079/CIG/2025**, de fecha 28-veintiocho de marzo de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, en donde se indica lo siguiente:

*"...se tiene la facultad de reclasificar los casos de bajo o alto impacto dependiendo de las características específicas de cada proyecto. Por tanto, tengo a bien clasificarlo como de **Bajo Impacto**, dado que el riesgo que se presenta se limita únicamente a encharcamientos o anegamientos, sin presentar riesgos ante fenómenos geológicos, y a qué riesgo que se presenta afecta solo aproximadamente el 30% del área del predio.*

...se observa que el predio presenta Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento en el 30% del área del predio y no presenta Riesgo Geológico alto o muy alto; según lo indica el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22-veintidós de marzo de 2013-dos mil trece.

Expuesto lo anterior..., tengo a bien emitir la siguiente:

OPINIÓN:

- I. **... la Secretaría opina a favor de viabilidad de Caso analizado siempre que, se complemente el expediente técnico con lo que a continuación se indica:**
 - a. Que para la propuesta de retención de impacto pluvial cero, se considere una estructura de cordón de banqueta que permita el libre tránsito del escurrimiento hacia el área de adsorción.
- II. **Ante esto se le recomienda a la Autoridad Municipal, que considere las características puntuales señaladas para cada apartado del expediente técnico, a fin de complementar de manera satisfactoria el expediente antes mencionado. Estas características se indican a manera de guía, a fin de que se realicen los análisis de Riesgo con metodologías adecuadas y las propuestas de medidas de mitigación de manera justificada y apropiada para el caso en particular; por lo que no será necesario que la actualización de los estudios solicitados se presente para un nuevo análisis ante la Secretaría. Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la Secretaría de la información que se actualice, si la Autoridad Municipal así lo considera necesario.**



Nº de Oficio: **SDU/04584/2025**

Expediente N°: **F-019/2025**

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

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- *En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.*
- *Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020.*
- *Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.*
- *Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.*
- *Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.*
- *Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.*
- *Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos."*

Es menester señalar que, mediante oficio número **228/CIG/2025**, de fecha 13-trece de agosto de 2025-dos mil veinticinco, la autoridad competente subsanó un error involuntario en el número de expediente catastral del predio en cuestión, siendo el correcto el **2** ratificando que las determinaciones contenidas en el oficio número 079/CIG/2025 son de aplicación integral y cubren la totalidad de las etapas de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, sin que ello implique alteración alguna a las medidas de mitigación y criterios técnicos originalmente establecidos, así mismo, se menciona que a su vez este oficio obedece al folio administrativo **F-00019-25**.

XII. De acuerdo a lo establecido en el artículo 177 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, esta Secretaría solicita la opinión del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes a la Dirección de Protección Civil de Monterrey, por lo que, mediante el oficio **SSPCM/DPC/589/2025**, de fecha 05-cinco de mayo de 2025-dos mil veinticinco, la referida Dirección de Protección Civil Monterrey, adscrita a la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, informa que, para predios de superficies mayores a 1,500-mil quinientos metros cuadrados y específicamente

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

en el rubro de fraccionamientos, de conformidad con el artículo 26, fracciones XIX inciso r) y XXI de la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León, será competencia de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, ejercer la inspección, control y vigilancia de los fraccionamientos, así como emitir la opinión técnica, con respecto a desarrollos urbanos en zonas de riesgo; Por lo que se declina en razón de competencia.

En relación a lo anterior, de conformidad con el oficio No. **033/DPCE/2025**, de fecha 05-cinco de junio del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno del Estado de Nuevo León, emitió una opinión técnica inicial **favorable**, respecto al Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado "Callejón de los Encinos"; en el cual se informó lo siguiente:

" ...

Recomendaciones Generales

• ...

- *Se deberá cumplir en todo momento con la normatividad federal, estatal y municipal aplicable en materia de protección civil, desarrollo urbano, construcción y medio ambiente.*
- *Evitar construcciones en zonas de alto riesgo o con pendientes pronunciadas, hasta contar con estudios de estabilidad verificados.*
- *Respetar las áreas de escurrimiento natural, así como evitar la urbanización en zonas que presenten alta susceptibilidad a inundaciones o deslizamientos.*
- *Durante el desarrollo de las obras, se recomienda la presencia de un supervisor técnico o perito en seguridad estructural que garantice el apego a las medidas preventivas establecidas.*
- *Todo el personal involucrado en las obras debe recibir capacitación en materia de seguridad laboral, primeros auxilios, y protocolos de evacuación ante emergencias.*
- *Se sugiere implementar un plan de seguimiento y control de riesgos, con revisiones periódicas y reportes a esta Dirección, en especial durante las etapas críticas del proyecto.*
- *Adoptar un enfoque preventivo y de mejora continua durante todas las etapas del proyecto.*

Recomendaciones Específicas

X



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente Nº: F-019/2025

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

- *Se deberán seguir las recomendaciones emitidas en los estudios realizados (Geológico, Geofísico, Hidrológico).*
- *A pesar de que el terreno presenta pendientes entre 0% y 15%, se recomienda realizar un estudio de mecánica de suelos para evaluar con precisión la capacidad de carga y detectar posibles riesgos de deslizamiento, sobre todo en temporada de lluvias.*
- *Diseñar e implementar un sistema eficiente de recolección y desalojo de aguas pluviales que evite la concentración de escurrimientos en zonas de obra y en linderos del predio.*
- *Durante la etapa constructiva, el área deberá permanecer debidamente señalizada y acordonada, con accesos controlados y rutas de evacuación visibles.*
- *Elaborar e implementar un Plan Interno de Protección Civil que contemple medidas específicas ante, incendios, deslaves o incidentes de construcción, el cual debe ser validado por esta Dirección."*

Posteriormente, de conformidad con el oficio **DPCE-055-2025**, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2025-dos mil veinticinco, relativo a la Actualización de Análisis y Opinión Técnica, la Dirección de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno del Estado de Nuevo León y en seguimiento al análisis realizado mediante el oficio No. 033/DPCE/2025, respecto al expediente administrativo F-019/2025, emitió la respuesta técnica **favorable** siempre que se implementen las medidas preventivas y correctivas establecidas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico, emitiendo además, las siguientes condicionantes y recomendaciones:

1. Ejecutar en su totalidad las obras de infraestructura pluvial propuestas.
2. Incorporar sistemas adicionales de retención y conducción en caso de modificaciones al proyecto.
3. Garantizar el correcto funcionamiento de la caja retenedora y el vertedero mediante mantenimiento periódico.
4. Coordinar con la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana el diseño final de las vialidades de acceso, a fin de mitigar los riesgos de encharcamiento detectados.

XIII. 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. Así mismo, solicita las autorizaciones del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS**; relativo a la superficie a desarrollar de

10,741.12 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral **2** cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

POLIGONO GENERAL	10,741.120	metros cuadrados
ÁREA URBANIZABLE:	10,741.120	metros cuadrados
ÁREA VIAL (INCLUYE AFECTACIÓN VIAL 284.31 M²:	2,266,201	metros cuadrados
ÁREA AMORTIGUAMIENTO (ÁREA DE RETENCIÓN PARA IMPACTO PLUVIAL CERO):	177.867	metros cuadrados
ÁREA MUNICIPAL:	1,205.555	metros cuadrados
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL:	7,091.497	metros cuadrados
No. LOTES	16	LOTES

XIV. El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracción IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso requiere un área municipal total de 1,205.555 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 7,091.497 metros cuadrados) por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (16 viviendas, siendo un área municipal requerida de 352.00 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cumple al ceder **una superficie total 1,205.555 metros cuadrados**, la cual se encuentra ubicada en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 215 fracción I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

Los lotes propuestos en la presente **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** cumplen con lo señalado en el artículo 213, fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

XV. Que en el presente caso, los planos de Proyecto Urbanístico y Rasantes presentados se ajustan y cumplen a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente Nº: F-019/2025

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

lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

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

A C U E R D A :

PRIMERO: Se **informa** a la persona moral denominada **BANCO BANCREA, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO No. BI4421**, por conducto de su Apoderado Legal; que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS**; relativo a la superficie a desarrollar de **10,741.12 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **2** toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de la misma manera con la Densidad Bruta permitida como lo menciona el artículo 286 fracción I inciso b, del cual se hace mención en el numeral 5 dentro del concepto de densidad, en el tercer resolutivo del presente instrumento; **bajo los lineamientos generales de diseño urbano** que se señalan en el Resolutivo **TERCERO** del presente acuerdo, los cuales se respetan y cumplen en el Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI, 257 fracción IV, 265 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS**; relativo a la superficie a desarrollar de **10,741.12 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **2** colindante a la Av. Hacienda Los Morales y Vía Los Encinos, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L.; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

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

POLIGONO GENERAL	10,741.120	metros cuadrados
ÁREA URBANIZABLE:	10,741.120	metros cuadrados
ÁREA VIAL (INCLUYE AFECTACIÓN VIAL 284.31 M²:	2,266,201	metros cuadrados
ÁREA AMORTIGUAMIENTO (ÁREA DE RETENCIÓN PARA IMPACTO PLUVIAL CERO):	177.867	metros cuadrados
ÁREA MUNICIPAL:	1,205.555	metros cuadrados
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL:	7,091.497	metros cuadrados
No. LOTES	16	LOTES

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

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano 16 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 206 fracción I, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 264 fracciones I al XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie solicitada será de **10,741.12 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **2**

2. ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA: Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio **No. PRT/643/2025**, con fecha del 21-veintiuno de agosto del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante el cual, otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

ETAPA: FACTIBILIDAD DE FRCCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO Y FIJACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO.

- a. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - Para la calle Hacienda Los Morales, deberá respetar un ancho mínimo de 15.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - Para la calle Vía Los Encinos, deberá respetar un ancho mínimo de 16.00 metros, 8.00 metros a partir del eje del camino y hacia ambos lados.
- b. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).



Nº de Oficio: **SDU/04584/2025**

Expediente N°: **F-019/2025**

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

- c. 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.
- d. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad tal como se establece en el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el artículo 198 de la misma Ley.
- e. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
- f. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En caso especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.

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

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

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

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

ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

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

Al respecto le informo que el Estudio de Movilidad presentado, elaborado por la Empresa Control 2000, S.A., será enviado a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para la evaluación de las propuestas viales contenidas en el mismo y su posterior dictamen. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, el desarrollador deberá presentar el plano de propuesta vial autorizado por esa Dirección.

- b. Queda obligado el desarrollador a aportar, en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
- c. Queda obligado el desarrollador a garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- d. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos para el Municipio de Monterrey, N.L.

ETAPA: PLANO DE RASANTES

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

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



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente N°: F-019/2025

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

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."

3. **DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:** Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RIOS, REDES VIALES, ETC.).

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

El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I, 211 fracciones I a VI, 213 IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso requiere un área municipal total de 1,205.555 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 7,091.497 metros cuadrados) por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (16-viviendas, siendo un área municipal requerida de 352.00 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cumple al ceder una superficie total 1,205.555 metros cuadrados, la cual se encuentra ubicada en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 215 fracción I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

Los lotes propuestos en la presente **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes** cumplen con lo señalado en el artículo 213, fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- o **ZONIFICACION:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, se indica que el predio identificado con el número de expediente catastral **2** con superficie total de **10,741.12 metros cuadrados**, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado es permitido, por lo que se determina factible el uso solicitado.

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

- **DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere, de acuerdo al análisis realizado y de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de **Crecimiento Controlado (CC)** en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendientes del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45% no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

En virtud de lo anterior, el promovente presentó el Plano de Análisis de Pendientes con fecha de octubre de 2025, en el cual se establece que una superficie de **10,741.12 metros cuadrados** se encuentra dentro del rango de pendiente comprendido del 0% hasta el 15%, porcentaje que permite hasta 15 viviendas por hectárea. Derivado de dicho análisis, se determinó una capacidad de hasta **16 viviendas (resultante de 15 viviendas x 1.074112 hectáreas)**, número que coincide con el total de lotes habitacionales contempladas en el Proyecto Urbanístico. En consecuencia, se concluye que el proyecto urbanístico **cumple** con la densidad permitida conforme a lo establecido en los lineamientos aplicables.

6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quinque metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;

7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

- Se indican dentro del punto de **LINEAMIENTOS AMBIENTALES** del presente resolutivo.

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:



Nº de Oficio: **SDU/04584/2025**

Expediente Nº: **F-019/2025**

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

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

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

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

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

9. **DRENAJE PLUVIAL:** De conformidad con el oficio No. **PRT/721/2025**, de fecha 12-doce de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría, referente a la opinión técnica hidrológica con una resolución **factible**, en la cual se informa lo siguiente:

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, 1ª Etapa, el predio se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto por encharcamiento o anegamiento.

"... Se presentó para su revisión el estudio hidrológico e hidráulico en el cual fue realizado por el Ing **5** [REDACTED] (Cédula Profesional: 8543442) con fecha de agosto de 2025, en cumplimiento con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en el artículo 153 fracciones II y III.

- Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 28 de marzo de 2025 mediante oficio 079/CIG/2025.
- En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia.
- Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96,97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y desplazamientos en masa de la vialidad.
- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 de Reglamento de Protección Ambiental y de Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.
- Cabe mencionar que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento,



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente Nº: F-019/2025

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

operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 153 fracción y de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- *Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente, así como señala la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
- **Para la etapa del Proyecto Ejecutivo Urbanístico, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto...**

En cumplimiento de las disposiciones normativas y técnicas vigentes, **tendrá que dar cumplimiento a las observaciones y requerimientos** establecidos en oficios descritos en los Considerandos IV, inciso b), XI y XII, respectivamente, del presente resolutivo:

- Oficio No. **SADM-ING/PH-0127-2025**, relativo al Dictamen Pluvial, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Institución Pública Descentralizada (I.P.D.), con fecha 20-veinte de agosto de 2025-dos mil veinticinco.
- Oficio No. **079/CIG/2025** de fecha 28-veintiocho de marzo de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León.
- Oficio No. **DPCE-055/2025** de fecha 28-veintiocho de agosto de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Protección Civil de Gobierno del Estado de Nuevo León.

Además, se establece que el área denominada "**Área de Amortiguamiento (Obra de Retención para Impacto Pluvial Cero)**", con una superficie de 177.867-ciento setenta y siete punto ochocientos sesenta y siete metros cuadrados **no** podrá ser aprovechable ni incorporada a los lotes habitacionales.

10. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo a la opinión técnica geológica-geotécnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio Nº **PRT/658/2025**, de fecha 20-veinte de octubre de 2025-dos mil veinticinco; otorgada en base al plano presentado del proyecto Urbanístico, así como a los Estudios y anexos presentados, se informan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos al presente proyecto:

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

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

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De conformidad con el oficio Nº **GDV/0443/2025**, de fecha 20-veinte de agosto del 2025-dos mil veinticinco emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría, se establecen los siguientes lineamientos y condicionantes que el desarrollador deberá cumplir:

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

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



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente Nº: F-019/2025

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

ARTÍCULO 34. Los proyectos de construcción y de otros desarrollos urbanísticos, cuya autorización se solicite ante la Secretaría y en cuyos sitios existan árboles nativos tales como: Anacua, Encinos, Nogal, Álamo, Palma Yuca, Palo Blanco, Mezquite, Potro, 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.

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

3. Deberá contar con autorización en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad ambiental estatal competente.
4. Deberá de tramitar y obtener de manera previa a desarrollar las actividades de tala y/o derribo de arbolado el permiso de Desmonte y Desyerbe, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
5. En el diseño y desarrollo del proyecto urbanístico, se deberá de considerar la ubicación y/o distribución de arbolado, de manera tal que el desarrollo de este impacte la menor cantidad de individuos arbóreos para derribo, por lo que deberá de ajustar las formas de las vialidades, distribución y ubicación de los lotes y áreas municipales, a manera de conservar el mayor número posible de árboles (Art. 82 fracc. II, inciso B) 2 y 5 Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; además de lo anterior deberá procurar que los especímenes que sean plantados en banquetas, cuente con las condiciones que garanticen su libre desarrollo sin riesgo de afectación a la infraestructura urbana, casas habitación o demás aspectos que pudiesen ocasionar un daño o riesgo a los inmuebles, servicios y/o personas, por lo que en caso de ser posible se puede plantear la posibilidad de un sitio más conveniente en cuanto a su presencia o crecimiento futuro evitando en la medida de lo posible la remoción (tala o derribo) a consecuencia de una mala planeación, posibles ampliaciones o modificaciones a la vivienda; lo anterior con base a lo siguiente en los numerales 9.1, 9.1.1, 9.1.17 y Tabla 2 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SMA-007-2022; la cual indica lo siguiente:

(...

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

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

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

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

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

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

6. Las Áreas Municipales que le correspondía al fraccionamiento, no deberán de ubicarse en zonas de cañadas, con pendientes mayores al 30%, colindancia con arroyos, presentar riesgos hidrometeorológicos, geológicos y/o algún tipo de afectación, además deberán de dar cumplimiento a los artículos 210 y 211 de la LAHOTDUNL.

7. Las áreas de cesión en favor del municipio como parques, jardines o áreas verdes deberán entregarse habilitadas y reforestadas, preferentemente con especies nativas por lo que dichas áreas; en ningún



N° de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente N°: F-019/2025

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

momento deberán de ser utilizadas como bancos de material por lo que deberán de considerarlo en los movimientos de tierra por realizar, así mismo, los lineamientos, especificaciones o requerimientos para su recepción se dictarán mediante la aprobación o en su caso el proyecto urbanístico.

8. *Queda estrictamente prohibido el utilizar productos químicos y la quema para realizar el desmonte y deshierbe del área del proyecto.*
9. *Las empresas, urbanizadoras, constructoras o prestadoras directa o indirectamente (subcontratadas) de algún servicio en cualquiera de las etapas o actividades del proyecto, deberán observar y cumplir las regularizaciones y disposiciones contenidas en las diversas leyes, reglamentos y normas que resulten aplicables, así como deberán de asegurarse de contar con los permisos, licencias, autorizaciones y/o anuencias de otras autoridades federales, estatales y municipales para la ejecución y desarrollo del proyecto, las cuales deberán de encontrarse vigentes al momento de desempeñar dicha actividad.*
10. *En tanto no sea aprobada alguna de las etapas del proyecto, quedará estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de actividad relacionada con la etapa siguiente.*

Un aspecto importante a considerar obedece a la importancia de señalar que en tanto no sea aprobado el Proyecto Urbanístico y de Rasante, quedará estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de actividad en el predio que pudiese generar alguna afectación ambiental o a la ciudadanía, consecuentemente se deberá de dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

A) Sobre el Proyecto Urbanístico:

11. *En tanto no sea aprobado el Plano de Rasantes, queda estrictamente prohibida realizar cualquier tipo de actividad en el predio que pudiese generar alguna afectación a la vegetación, al ambiente o a la ciudadanía que se encuentre dentro del área de influencia del proyecto.*
12. *Que a efecto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 215 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el cual se establece en lo referente a la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, por lo que en el caso específico se deberá de considerar lo señalado en la fracción VI de dicho ordenamiento atendiendo lo siguiente:*
 - a) *Deberá de conservar en su estado natural el arbolado con una condición física aceptable, privilegiando las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.30-un metro treinta centímetros de altura, indicando la forma de manejo.*

- b) Deberá de realizar la plantación de 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados en el área municipal de cesión que sea destinada que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Dicho espécimen deberá de ser de al menos de 2" pulgadas (5-Cinco centímetros) de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.
- c) La plantación del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá de someter su propuesta ante la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría a efecto de que ésta, determine la viabilidad de esta emitiendo para tal efecto su anuencia por escrito y determine las consideraciones correspondientes que le resulten aplicables.
- d) En las áreas municipales destinadas para áreas verdes o recreativas, podrá incluir un porcentaje de especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua, sin embargo, de manera previa deberá de someter su propuesta ante la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría a efecto de que ésta, determine la viabilidad de esta emitiendo para tal efecto su anuencia por escrito y determine las consideraciones correspondientes que le resulten aplicables.
- e) Se sugiere implementar ecotecnias o alternativas más eficientes como contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, considerando además la instalación de 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua, en caso de implementar dicha acción, deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde, antes de la instalación de dicho sistema de riego, a efecto de que el personal de la misma pueda en su caso realizar la supervisión de dicha actividad.
13. A efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 210, 211, así como 213 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y atendiendo de manera específica a los criterios de arborización de los lotes de vivienda unifamiliar y multifamiliar, resulta necesario tomar en consideración lo siguiente:
- a) Se deberá de realizar la plantación de 01-un árbol nativo de la región en áreas municipales de cesión que sean destinadas para áreas de calles, camellones y demás lugares que sean destinados a ese fin, dichos especímenes deberán de considerar al menos las siguientes características, deberá contar cuando menos con un grosor de 7.5-siete centímetros y medio, medido a 1.30-un metro con treinta centímetros de altura y medir no menos de un metro con treinta centímetros de altura, considerando aquellas especies que no



Nº de Oficio: **SDU/04584/2025**

Expediente Nº: **F-019/2025**

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

causen daño a la infraestructura habitacional, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en la acera frontal de cada lote vendible, y lo mismo aplicará para una vivienda nueva o por cada departamento nuevo en su caso, y un árbol de las características señaladas por cada 7-siete metros lineales, destinándose el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las áreas públicas municipales del fraccionamiento o bien donde el Municipio lo determine por escrito; un árbol por cada 7- siete metros de camellón; y un árbol por cada 100-cien metros cuadrados de parques, es importante señalar que se debe realizar la plantación de árboles nativos de las especies establecidas en la NORMA AMBIENTAL ESTATAL NAE-SMA-007-2022, ARBOLADO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN y sus anexos.

- b) Consecuentemente y a efecto de complementar lo señalado en el párrafo anterior, queda estrictamente prohibido realizar la plantación de arbolado con las siguientes especies: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán, dicha prohibitiva aplica en la totalidad de las áreas municipales incluyendo los plantados en los lotes.*

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

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

15. Antes, durante y al concluir actividades referidas en líneas anteriores, deberá de tomar en consideración lo señalado en las diversas disposiciones normativas que le resulten aplicables, con especial énfasis en lo correspondiente a Normas ambientales estatales.

B) Sobre el Proyecto de Rasantes:

16. En el expediente obra la Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF) emitida por la Oficina de Representación en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), mediante el oficio No. 139.04.1.-0798(24) en fecha de 25 de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro para el proyecto "CALLEJÓN DE LOS ENCINOS" que se pretende una superficie a desarrollar de 1.074112 ha o 10,741.12 metros cuadrados, sin embargo cuenta con una autorización para Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, sólo para una superficie de 1.0097 ha o 10,097.00 metros cuadrados, quedando el resto de la superficie del predio fuera de dicha autorización por no requerirla al no tratarse de vegetación forestal o preferentemente forestal.

17. Derivado y en correlación con lo anterior, respecto de la remoción de vegetación, que incluye tala o derribo de árboles y remoción de cubierta vegetal (estratos arbustivo y herbáceo) que se realizará en esta etapa del proyecto:

- a. Deberá cumplir con la reposición de arbolado que le corresponde y que consiste en 356-trescientos cincuenta y seis árboles, los cuales deberán ser de alguna de las especies nativas siguientes: Encino, Ébano, Sabino, Pino, Anacahuita, Anacua, Huizache, Mezquite, Palo Blanco, Yuca, Sicomoro, Alamillo, Sauce, Colorín, Pirul, Mimbres, Jaboncillo, Retama, Barreta, Chaparro Prieto, o Uña de Gato. Cada árbol deberá tener un diámetro de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) en su tronco, a 1.30m-metros del nivel superior del cepellón, de conformidad al numeral 7.4 NAE-SAM-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León.

...
...
...
...
...
...
...
...



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente N°: F-019/2025

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

..., tomando en consideración rasantes para fraccionamiento CALLEJÓN DE LOS ENCINOS, toda vez que las actividades de desplante se realizarán en la superficie del ÁREA VIAL, la cual comprende los 2,266.201m²-Dos mil doscientos sesenta y seis punto doscientos un metros cuadrados, objeto de la solicitud, y toda vez que de manera previa se realizó el cálculo correspondiente a la reposición de arbolado, a efecto de evitar una duplicidad en el cálculo correspondiente, y descontando la cantidad de 4032.00m²-Cuatro mil treinta y dos metros cuadrados, a razón de (64 metros cuadrados por cada uno de los 63-sesenta y tres árboles sujetos a reposición por su remoción, tala o derribo), resultando esta mayor a la superficie de rasantes por lo que la compensación por concepto de remoción de cubierta vegetal es de 0-cero árboles.

La actividad relativa a los rasantes que se pretende instrumentar dentro del predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 mismo que poseen una superficie de 2,266.201m²-dos mil doscientos sesenta y seis punto doscientos un metros cuadrados, en donde su componente vegetal constituido por los individuos arbóreos y la cubierta vegetal antes descritos, requerirá removerse ante la necesidad de instrumentar su desarrollo, toda vez que son localizados dentro de la zona de desplante, le resultan al solicitante la obligación de reponer la cantidad de 356-trescientos cincuenta y seis árboles de especies nativas, tales como Encino, Ébano, Sabino, Pino, Anacahuita, Anacua, Huizache, Mezquite, Palo Blanco, Yuca, Sicomoro, Alamillo, Sauce, Colorín, Pirul, Mimbres, Jaboncillo, Retama, Barretra, Chaparro Prieto, o Uña de Gato. Dichos árboles deberán tener al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) diámetro en su tronco, medido a 1.30m- metros del nivel superior del cepellón, de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León; y con de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro en su tronco, medido a 1.30m- metros del nivel superior del cepellón.

9. Antes de iniciar actividades en cualquiera de los lotes habitacionales indicados en plano de rasantes anexo al expediente, deberá de tramitar y obtener por parte de la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible el PERMISO DE DESMONTE Y DESYERBE para el retiro de la cubierta vegetal.
10. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
11. Deberá cumplir con el Programa Calendarizado de trabajo declarado en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General y todas los Términos y Condiciones establecidas en la Autorización contenida en el Oficio Núm. SMA/DIRA/0044/2023 fechado el 11 de diciembre de 2023, cuya copia simple obra en los autos del expediente del presente asunto.
12. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar a Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior

liberación en sus hábitats natural y alejado de zonas urbanas.

- 13 Los árboles nativos tales como: Anacua, Encinos, Nogal, Álamo Sicomoro, Sabino, Ébano, Palma Yuca, Palo Blanco, Mezquite, Potro, Anacahuita, Huizache y Retama, por ser especies propias de la región y de alta resistencia conviene conservarlos; por lo que el proyecto y diseño arquitectónico deberán de ajustarse de tal manera que se garantice la supervivencia de los mismos, en el sitio del proyecto, dentro de un radio menor a un kilómetro, o en el lugar en donde cause mayor beneficio a consideración de la Secretaría. (Artículo 36 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
- 14 Queda prohibida la tala, poda, trasplante y derribo de árboles de cualquier especie, sin previa autorización expedida por la Secretaría, se deberán reponer los árboles o biomasa vegetal cuya tala de acuerdo con el tabulador de reposición de árboles (Artículo 35 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana), salvo lo expresamente autorizado en el presente documento.
- 15 Previa autorización de la Secretaría, sólo podrán trasplantarse o talarse árboles que constituyan una amenaza contra la seguridad de personas y/o bienes y que se encuentren en las áreas de desplante del proyecto de edificación, vías de acceso autorizadas, vías públicas, áreas que alojan la infraestructura y otras áreas de construcción accesorias. Así como los casos señalados en los artículos 14 y 16 de la Ley para la Conservación y Protección del Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León (Artículo 37 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
- 16 En cualquier desarrollo se deberá privilegiar la conservación de la vegetación natural, evitando al máximo posible perturbar la zona con especies distintas a las nativas, debiendo conservar tanto árboles como la cubierta vegetal, respetándose los árboles existentes.
- 17 Queda prohibido atentar contra la salud de los árboles mediante mutilación, poda excesiva o innecesaria, remoción de la corteza, envenenamiento, ahogamiento, aplicación de productos químicos u otros agentes nocivos a la flora. Así mismo queda prohibido realizar, sin previa autorización, poda excesiva con el propósito de proteger líneas conductoras de electricidad, cables de teléfono o de cualquier otro tipo, a excepción de lo que disponga la legislación aplicable. (Artículo 40 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
- 18 Las personas que realicen u ordenen a otras la ejecución de acciones tales como trasplante, tala o poda excesiva de árboles o arbustos, sin la autorización correspondiente, se harán acreedores a la reposición de los árboles dañados, así como a la aplicación de sanciones administrativas que correspondan en los términos del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana. (Artículo 41 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
- 19 Los retiros de cubierta vegetal para la construcción de calles, pasos peatonales, introducción de servicios,



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente Nº: F-019/2025

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

deslindes y trabajos topográficos deberán contar con el permiso respectivo de esta Secretaría. (Artículo 45 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).

20 Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial. (Artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).

21 El titular de la AUTORIZACIÓN queda obligado a restaurar y regenerar el suelo del Inmueble, así como la cubierta vegetal removido a consecuencia de las obras de construcción, en las áreas que no son parte del desplante de la obra autorizada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 26 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, además deberá de habilitar el área de absorción y área verde que se le indicó en la licencia de construcción.

22 Las áreas afectadas por el proceso de urbanización deberán ser regeneradas con cubierta vegetal, preferentemente con especies nativas y elementos necesarios para evitar la erosión. Por ejemplo, el área ajardinada. (Artículo 27 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).

23 Queda prohibida la tala o poda de árboles o arbustos, con el propósito de proporcionar visibilidad a los anuncios o bien para permitir las maniobras de instalación de anuncios nuevos, mantenimiento o remodelación de los ya existentes, (Artículo 60 de la Ley para la Conservación y Protección del Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 42 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).

24 Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto las áreas de la construcción autorizadas. En caso necesario, si la realización de los trabajos lo amerita, se podrá desmontar una franja como máximo de tres metros de ancho alrededor del área de desplante de la construcción autorizada (Artículo 44 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).

25 Está prohibido depositar temporalmente materiales que generen lixiviados en suelos desprotegidos e incorporar materiales que deterioren el suelo. (Artículo 79 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana)

26 La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.

27 Los Transportistas y/o propietarios de los predios donde se generan residuos relativos a los productos de construcción, excavación, remodelación, modificación parcial o total de edificaciones donde sean depositados estos residuos, son responsables solidarios de su correcta disposición en sitios autorizados, por

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

lo que se le exhorta a contratar a personas que cuenten con autorización vigente y asegurarse de que los mismos sean enviados a un sitio de disposición final autorizado, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 30 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana.

28 De conformidad con lo señalado en el artículo 119 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana, deberá generar y conservar evidencias con las cuales se acredite el seguimiento y cumplimiento de las NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-081-SEMARNAT-1994, NORMA AMBIENTAL ESTATAL NAE-SDS-002-2019, y NAE-SMA-007-2022 (Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León y de los presentes lineamientos generales y específicos, tales como bitácoras de campo, manifiestos y registros correspondientes.

Lo anterior a efecto de contar con información que en caso de algún requerimiento por parte de esta u otra autoridad justifique el cumplimiento de lo contenido en el presente documento, lo anterior.

29 Deberá darse de alta como Generador de Residuos de Manejo Especial y en su caso como Generador de Residuos Peligrosos, lo anterior a efecto de contar con información que en caso de algún requerimiento por parte de esta u otra autoridad justifique el cumplimiento de lo contenido en el presente documento, lo anterior de conformidad con lo señalado en los artículos 30, 71 y 119 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana.

30 Deberá de presentar un informe en el cual se acredite el cumplimiento y seguimiento de las posibles alertas ambientales que fueran declaradas por el Gobierno del Estado, por lo que deberá de dar seguimiento a lo indicado por el mismo en la página <http://aire.nl.gob.mx/>, así como de ser el caso deberá de realizar la suspensión de actividades en tanto no pase la contingencia decretada." (SIC)

12. ELEMENTOS URBANOS DEL USO PÚBLICO: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23,



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente N°: F-019/2025

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

25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

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

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

15. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) Proyectos de Ingeniería Urbana y 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.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 267 fracciones IX y X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- b) Estudio de Mecánica de Suelos, elaborado por la institución, Asociación o laboratorio reconocido con antigüedad no mayor a 1 - un año, que incluya carta responsiva dirigida a ésta Secretaría, firmada en original y ante firmada (rúbrica original) en cada hoja y copia de cedula profesional del Perito Responsable.

En cumplimiento 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.

- c) Diseño de Pavimentos, elaborado con antigüedad no mayor a 1 - un año, que incluya carta responsiva dirigida a ésta Secretaría, firmada en original y ante firmada (rúbrica) en cada hoja y copia de cedula profesional, acompañado de copia de la certificación correspondiente vigente ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado del Profesional Responsable.

En cumplimiento 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, en relación a los artículos 3 fracción IV, 6 y 7 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

- d) Estudio Geotécnico elaboración con antigüedad no mayor a 1 - un año, que incluya carta responsiva dirigida a ésta Secretaría, firmada en original y ante firmada (rúbrica) en cada hoja y copia de cedula profesional, acompañado de copia de la certificación correspondiente vigente ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado del Laboratorio Responsable.

En cumplimiento 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, en relación a los artículos 3 fracción IV, 6 y 7 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León

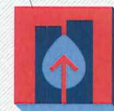
- e) Validación del Diseño de Pavimentos acompañada con la certificación del Profesional Responsable, ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado, de acuerdo a la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y lo referente a las Normas Técnicas de Pavimento del Estado de Nuevo León. (original)

- f) Bomberos: Oficio y Plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C.

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 147, fracción XI, inciso h), del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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



Nº de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente Nº: F-019/2025

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

elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

18. SEÑALAMIENTO VIAL: En la etapa de Proyecto Ejecutivo Urbanístico deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.

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

CUARTO: 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.

QUINTO: 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."

SEXTO: 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 pongán en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes."

SÉPTIMO: 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

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

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..”

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

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

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

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

DECIMO TERCERO: De acuerdo al artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos **y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los



Nº de Oficio: **SDU/04584/2025**

Expediente Nº: **F-019/2025**

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

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 CUARTO: Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

DECIMO SEXTO: 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

**SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

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

SCS/OAMM/BRGC/AAGG/BASH

N° de Oficio: SDU/04584/2025

Expediente N°: F-019/2025

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

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse
C. Jesús Abraham Garza Hernández siendo las 3:30 horas
del día 19 del mes de diciembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

Ing. Alan Garza

NOMBRE

Jesús Abraham Garza Hdz.

FIRMA

No. De GAFETE

214481

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-019-2025
	Fecha de Clasificación	09 de enero 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 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Credencial de Elector, 5. Nombre.
	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.