



Nº de Oficio: SDU/04448/2025
Expediente Nº: F-021/2025
Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo y Lineamientos
Generales de Diseño Urbano**

INSTRUCTIVO

**A LOS APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LAS PERSONAS
MORALES DENOMINADAS INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. DE C. V.
Y BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISOS 4606, 4607 y 4608**

1

Presentes. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
V I S T O : Los autos y el dictamen técnico que integran el expediente administrativo número **F-021/2025**, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de agosto de 2025-dos mil veinticinco, presentada por el **C. Edmundo Gómez Flores**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. DE C. V.**, y las **C. C. María de la Luz Limón Acosta y Gabriela Martínez Vélez**, Apoderadas Legales de la persona moral denominada **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISOS 4606, 4607 y 4608**, en carácter de Propietarias; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **DISTRITO ARGOS**; en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de **28,541.13 metros cuadrados**, ubicado colindante a la calle Argos (antes Acumuladores LTH) y a la Avenida Junco de la Vega, en el Distrito Urbano Garza Sada, Delegación Sur, 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 del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec publicado el 17 de mayo de 2023; y requisitos establecidos en los artículos 262 fracciones I a VI, y 263 fracciones I a V, de la citada Ley; y en los artículos 143 fracciones I a VIII, y 144 fracciones I a XII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

TERCERO. Los peticionarios allegaron los siguientes documentos:

- a) Solicitud oficial para Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **DISTRITO ARGOS**; en el predio colindante a la calle Argos (antes Acumuladores LTH) y a la Avenida Junco de la Vega, Distrito Urbano Garza Sada, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] firmada por el C. el C. **Edmundo Gómez Flores**, Apoderado Legal de la persona moral denominada de la persona moral denominada **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. DE C. V.**, y las C. C. **María de la Luz Limón Acosta y Gabriela Martínez Vélez**, Apoderadas Legales de la persona moral denominada **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISOS 4606, 4607 y 4608**, en carácter de Propietarias; y la C. **Diana Gricelda Castilleja Cerda**, gestora.

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

- b) Para efecto de **acreditar la propiedad** del predio e **interés jurídico**, copia simple de los siguientes documentos:

1. **Escritura Pública número 26,870-veintiséis mil ochocientos setenta**, de fecha 01-primer de junio de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Constitución de la sociedad denominada **INMOBILIARIA NORESTENSE GM**, debiendo ser seguida esta denominación de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** o de las siglas **S. A. P. I. DE C. V.**; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 3 [REDACTED]
2. **Escritura Pública número 224,056-doscientos veinticuatro mil cincuenta y seis**, de fecha 28-veintiocho de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización de las Resoluciones Unánimes Adoptadas fuera de Asamblea de Accionistas de **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, en la que se aprobaron y adoptaron diversas resoluciones, entre estas, la **transformación** de "**INMOBILIARIA NORESTENSE GM, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**" a "**INMOBILIARIA NORESTENSE GM, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", la designación del C. Marco Antonio Garza Mercado como Administrador Único, contando con Poder General para Actos de Administración, Poder General para Otorgar, Revocar y Delegar Poderes Generales o Especiales, entre otras facultades y poderes; inscrita en el Registro Público de Comercio Monterrey, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 3 [REDACTED]
3. **Escritura Pública número 933-novecientos treinta y tres**, de fecha 26-veintiséis de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativo al Poder General para Pleitos y Cobranzas y **Poder General para Actos de Administración en General** que la



Nº de Oficio: **SDU/04448/2025**

Expediente Nº: **F-021/2025**

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

persona moral denominada **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. DE C. V.**, otorga a favor de los C. C. **Edmundo Gómez Flores y Diana Gricelda Castilleja Cerda**, para que los ejerzan de manera conjunta o individual.

4. **Instrumento número 69,375**-sesenta y nueve mil trescientos setenta y cinco, de fecha 15-quinze de noviembre de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, Notario Titular de la Notaría número 147-ciento cuarenta y siete del Distrito Federal, relativo al Contrato de Sociedad Mercantil en forma de Anónima, bajo la denominación de **PRUDENTIAL BANK, SA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, PRUDENTIAL GRUPO FINANCIERO**; inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el Folio Mercantil número [REDACTED] 3
5. **Instrumento número 35,694**-treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro, de fecha 01-primerio de marzo de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaría número 201-doscientos uno del Distrito Federal, relativo a la Protocolización en lo conducente del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de **PRUDENTIAL BANK, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, que entre otros, tomo el acuerdo de cambiar la denominación social, al de **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**; inscrita en el Registro Público la Propiedad v de Comercio del Distrito Federal en el Folio Mercantil número [REDACTED] 3
6. **Instrumento número 71,914**-setenta y un mil novecientos catorce, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, Titular de la Notaría número 218-doscientos dieciocho de la Ciudad de México, relativo a la Protocolización Parcial de las Resoluciones Unánimes Adoptadas fuera de sesión por los miembros del Consejo de Administración de **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**; en la que se resolvió entre otras cosas, designar como **Delegados Fiduciarios** de la sociedad, a los C. C. Mauricio Ávila Rivero y **Gabriela Martínez Vélez**, otorgándoles a cada uno de ellos, en tal carácter como Apoderados "A", diversas facultades, entre estas, Poder General para Actos de Administración, debiendo ser ejercido de manera conjunta; inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 3
7. **Escritura número 100,007**-cien mil siete, de fecha 09-nueve de agosto del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Talavera Sánchez, Notario número 50-cincuenta de la Ciudad de México, relativa a la Protocolización en lo Conducente del Acta de Sesión del Consejo de Administración de **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**; en la que se adoptaron diversas resoluciones, entre estas, otorgar en favor de la C. **María de la Luz Limón Acosta**, entre otras personas, como **Delegados Fiduciarios** de la Sociedad, Apoderados "B", diversas facultades, entre estas, Poder General para Actos de Administración, debiendo ser ejercido de manera conjunta; inscrito en el Registro Público la Propiedad v de Comercio de la Ciudad de México, en el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 3
8. **Escritura número 100,633**-cien mil seiscientos treinta y tres, de fecha 15-quinze de mayo del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Talavera Sánchez, Notario número 50-cincuenta de la Ciudad de México, relativa a la Protocolización en lo Conducente del Acta de Sesión del Consejo de Administración de **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**,

GRUPO FINANCIERO ACTINVER; en la que se adoptaron diversas resoluciones, entre estas, otorgar en favor de la C. **Edna Guadalupe García García**, entre otras personas, como **Delegados Fiduciarios** de la Sociedad, Apoderados "B", diversas facultades, entre estas, Poder General para Actos de Administración, debiendo ser ejercido de manera conjunta; inscrito en el Registro Público la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el Folio Mercantil Electrónico número **3**

9. Identificaciones oficiales de los Apoderados Legales:

- a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Edmundo Gómez Flores, con número **4**
- b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Diana Gricelda Castilleja Cerda, con número **4**
- c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. María de la Luz Limón Acosta, con número **4**
- d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Gabriela Martínez Vélez, con número **4**
- e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Edna Guadalupe García García, con número **4**

10. **Escritura Pública número 36,933**—treinta y seis mil novecientos treinta y tres, de fecha 19-diecinueve de abril de 2017-dos mil diecisiete, 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 Compraventa a Crédito de Bienes Inmuebles, por medio del cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. P. I. DE C. V.**, adquiere el **33.333333%** de la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**

11. **Escritura Pública número 195,825**—ciento noventa y cinco mil ochocientos veinticinco, de fecha 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Convenio de Aportación de Inmuebles a un Fideicomiso, mediante el cual, se aportan al Patrimonio del FIDEICOMISO número 4607, del que es Fiduciaria, **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, diversos inmuebles, entre estos, el **16.66%** de copropiedad del predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**

12. **Escritura Pública número 195,824**—ciento noventa y cinco mil ochocientos veinticuatro, de fecha 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Convenio de Aportación de Inmuebles a un Fideicomiso, mediante el cual, se aportan al Patrimonio del FIDEICOMISO número 4606, del que es Fiduciaria, **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, diversos inmuebles, entre estos, el **33.33%** de copropiedad del predio identificado con el número de expediente



N° de Oficio: SDU/04448/2025
Expediente N°: F-021/2025
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo y Lineamientos
Generales de Diseño Urbano

catastral ² inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

³

13. Escritura Pública número 195,826–ciento noventa y cinco mil ochocientos veintiséis, de fecha 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Convenio de Aportación de Inmuebles a un Fideicomiso; mediante el cual, se aportan al Patrimonio del FIDEICOMISO número 4608, del que es Fiduciaria, **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, diversos inmuebles, entre estos, el 16.66% de copropiedad del predio identificado con el número de expediente catastral ² inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

³

14. Escrito dirigido al Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante el cual se solicita, se levante la constancia correspondiente al desglose actual de los derechos de copropiedad que versan respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 32-072-010; escrito que fuera ratificado en fecha 19-diecinueve de junio de 2024-dos mil veinticuatro, ante el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en **Acta Fuera de Protocolo No. 051/188.959/24**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

³

15. Escrito dirigido al Segundo Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante el cual se solicita, se formalice la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE respecto del predio identificado con el número de expediente catastral ² quedando con una superficie de 10,281.11 metros cuadrados; escrito que fuera ratificado en fecha 13-trece de enero de 2025-dos mil veinticinco, ante el Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en **Acta Fuera de Protocolo No. 150/3779/25**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

³

16. Escritura Pública número 36,934–treinta y seis mil novecientos treinta y cuatro, de fecha 19-diecinueve de abril de 2017-dos mil diecisiete, 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 este Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compraventa a Crédito de Bienes Inmuebles, por medio del cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. P. I. DE C. V.**, adquiere el 33.333333% de la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral ² inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

²

³

17. Escritura Pública número 1,086–mil ochenta y seis, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al

Convenio de Aportación de Inmueble al Patrimonio del Fideicomiso 4608 del que es Fiduciaria, **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, diversos inmuebles, entre estos, el 16.66% de copropiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

18. Escritura Pública número 1,084-mil ochenta y cuatro, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al Convenio de Aportación de Inmueble al Patrimonio de Fideicomiso 4606, del que es Fiduciaria, **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, diversos inmuebles, entre estos, el 33.33% de copropiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

19. Escritura Pública número 1,085-mil ochenta y cinco, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al Convenio de Aportación de Inmueble al Patrimonio del Fideicomiso 4607, del que es Fiduciaria, **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, diversos inmuebles, entre estos, el 16.67% de copropiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

20. Escrito dirigido al Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante el cual se solicita, se levante la constancia correspondiente al desglose de los derechos de copropiedad que versan respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] escrito que fuera ratificado en fecha 11-once de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, ante el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en **Acta Fuera de Protocolo No. 051/192.427/24**, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

21. Escrito dirigido al Segundo Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante el cual se solicita, se formalice la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] quedando con una superficie de 18,260.02 metros cuadrados; escrito que fuera ratificado en fecha 25-veinticinco de febrero de 2025-dos mil veinticinco, ante el Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en **Acta Fuera de Protocolo No. 150/4033/25**, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]



Nº de Oficio: SDU/04448/2025

Expediente N°: F-021/2025

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

22. Escrito de fecha 5-cinco de mayo de 2025-dos mil veinticinco, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual se solicita, se rectifique el contenido de la Escritura Pública número 1084-mil ochenta y cuatro, de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, esto en cuanto al porcentaje de los derechos de copropiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 que se ceden al Patrimonio del Fideicomiso número 4606; escrito pasado ante la fe del Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3

23. Escrito dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad en la Primera Cabecera Distrital en el Estado, mediante el cual se solicita, se formalice la **Fusión** en los libros de Registro, autorizada por esta Secretaría, mediante resolución de fecha 07-siete de agosto de 2025-dos mil veinticinco, contenida bajo el número de oficio SDU/03172/2025 emitida dentro del expediente administrativo S-039/2025, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral (70) 32-072-010 con superficie de 10,281.11 metros cuadrados y (70) 32-072-028 con superficie de 18,260.02 metros cuadrados, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie total de **28,541.13 metros cuadrados**, al cual la Dirección de Catastro le asignó el número de expediente catastral [REDACTED] 2 escrito que fuera ratificado en fecha 21-veintiuno de agosto de 2025-dos mil veinticinco, ante el Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en **Acta fuera de Protocolo número 150/5151/25**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 3

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

c) Original del Certificado de Libertad de Gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de **28,541.13 metros cuadrados**, autorizado en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2025-dos mil veinticinco bajo el folio 28452282, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de: - **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. P. I. DE C. V.**, bajo el Número 11539, Volumen 300, Libro 462, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 20-veinte de diciembre de 2018-dos mil dieciocho y bajo el [REDACTED] 3

- **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER F/4606**, bajo el [REDACTED] 3

- **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER F/4607**, bajo el [REDACTED] 3

- **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER F/4608** bajo el [REDACTED] 3

en el que se hace

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

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

- d) Copias simples de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios LINEA-373560 y LINEA-373489, ambos de fecha 31-treinta y uno de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, de los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] respectivamente.

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

- e) Planos de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y Zonificación Secundaria - Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio; signado por los C. C. [REDACTED] 5 [REDACTED] Gabriela Martínez Vélez y María de la Luz Limón Acosta, en carácter de Representantes Legales, y el primero, además como Perito Responsable con cédula profesional número 2996104, de la cual se anexa copia simple, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; y plano topográfico con la superficie total de **28,541.13 metros cuadrados**, indicando las curvas de nivel a cada 1.00 metros; signado por los C.C. Edmundo Gómez Flores, Gabriela Martínez Vélez y Edna Guadalupe García García, en carácter de Representantes Legales y por el Ingeniero [REDACTED] 5 [REDACTED] Perito Responsable con cédula profesional número 1887524, 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) 09-nueve **fotografías del predio** en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 263 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 144, fracción XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- g) Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutive.
- h) Además, presenta copia simple de los oficios No. B00.811.08.-346 y No. B00.811.08.-347, ambos de fecha 26-veintiséis de mayo de 2025-dos mil veinticinco, emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales - Comisión Nacional del Agua, correspondientes a la delimitación de Zona Federal del Arroyo Seco o San Agustín, con el que colinda el predio objeto del trámite que nos ocupa.



Nº de Oficio: **SDU/04448/2025**

Expediente Nº: **F-021/2025**

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

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, y 263, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y artículos 143, y 144, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 111 fracción II, inciso b) numerales 1 al 3, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), b) y c), 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, 177, 178, 179, 180, 181, 198, 202 párrafos primero, segundo y tercero, fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracciones II y XI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones V al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256 primer párrafo, 257 fracciones I al III, 258 fracciones I y II, 260, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 284 fracción I, 286 fracción I incisos a) y b), y II incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), 291 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II, y III, 15 fracciones I y II, 36, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143, y 144, 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 los promoventes cumplen con los requisitos indicados en los artículos 262, fracciones I a VI y 263, fracciones I a V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículos 143, fracciones I a la VIII y 144, fracciones I a VII, XI y XII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo menester señalar que en cuanto a requisitos descritos en las fracciones VIII, IX, y X, del invocado numeral 144, relativo a las factibilidades de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial; de la factibilidad del servicio de energía eléctrica, y de la factibilidad del transporte público, respectivamente, se harán exigibles al presentarse la solicitud del Proyecto Urbanístico, para estar acordes con lo que dispone el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el entendido de que en la citada Ley no se indica la etapa en la que se debe de presentar la factibilidad del servicio del transporte público; sin embargo la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, en su artículo 10, segundo párrafo, lo vinculan al estudio de movilidad, el cual es requisito para el proyecto urbanístico, de conformidad al numeral 264 fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

III. Zonificación. - De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en congruencia con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, y de acuerdo al Plano Estrategia de Ordenamiento Territorial. **Zonas dentro del Distrito Tec (E01)**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, con fecha 17-dieciséis de mayo 2023-dos mil veintitrés, el predio identificado con el expediente catastral número **2** con superficie total de **28,541.130 metros cuadrados**, se encuentra en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en una **Zona de Consolidación**, donde el uso solicitado para Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios, se considera como condicionado a:

- a. Que no amenacen la seguridad e integridad de las personas, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural, así como el dictamen, factibilidad o resolución favorable de la Dirección de Protección Civil, que corresponda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 fracciones XIX, XX, XXI y XXII de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León y los artículos 51 y 52 del Reglamento de Protección Civil de la Ciudad de Monterrey.
- b. Que no amenacen la salud de las personas, para lo cual deberá presentar dictamen favorable o visto bueno de la Secretaría Estatal de Salud, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 99, 100, 102, 102, 103, 104, 106 y demás aplicables de la Ley Estatal de Salud.
- c. Que no rebasen la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad, para lo cual deberá presentar dictamen favorable, factibilidad o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
- d. Que no afecten la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
- e. Las demás condicionantes que establezcan en Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás aplicables.

Es importante señalar que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, se menciona lo siguiente:

"... 5.1.2 Zonas de No Conservación al interior del Distrito Tec:

Calles Principales: Se proponen como zonas de Consolidación, debido a que estos corredores funcionan como elementos integradores de la estructura urbana, que interconectan a los distritos y subcentros urbanos, al estar integrados por los predios localizados frente a vialidades principales y secundarias, en donde se pueden ubicar los comercios y servicios que atiendan a las zonas habitacionales colindantes.

Los mecanismos de financiamiento o instrumentación de las políticas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, así como de las estrategias establecidas en el presente Programa Parcial, podrán consistir en esquemas de aprovechamientos optativos, donde la posibilidad de acceso a un potencial de desarrollo adicional al que se establezca como base de acuerdo a los lineamientos establecidos en este documento, se encuentre condicionado a la aportación de recursos financieros o en especie para incrementar o fortalecer las capacidades de las redes de infraestructura, sistemas de movilidad, equipamiento público y servicios urbanos de calidad.

En estas zonas, serán los lineamientos urbanos para zonas de no conservación en donde se establecerán las condiciones que deban satisfacer los proyectos de construcción o aprovechamiento inmobiliario para su autorización, de manera conjunta con las previsiones normativas que correspondan conforme al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, el Reglamento de Construcción y demás leyes y reglamentos aplicables. En este sentido, para las Zonas de Consolidación deben considerarse los mecanismos establecidos en este programa, para que los promotores o desarrolladores cumplan con el deber de asumir el



Nº de Oficio: **SDU/04448/2025**

Expediente Nº: **F-021/2025**

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

costo incremental de adecuar las capacidades y condiciones del espacio público, adicional a las factibilidades a las que estén sujetos de acuerdo con las leyes y reglamentos en la materia.

En las zonas de No Conservación, se deberá promover:

- 1. La mezcla de usos del suelo, procurando integrar las zonas habitacionales con usos comerciales, de servicios y los centros de trabajo, para impedir una expansión física desordenada de los centros de población y buscar una adecuada estructura vial.*
- 2. Se deberá permitir el incremento en la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de la movilidad y los servicios establecidos en la Ley y reglamentos. La densificación podrá solicitarse a partir de los lineamientos base definidos en el presente Programa Parcial, determinados con base en las condiciones de espacio público, imagen urbana, accesibilidad universal, movilidad, seguridad y otras condiciones actuales de la zona donde se ubique el lote o predio a ser densificado.*
- 3. Se permitirán usos mixtos en los nuevos conjuntos urbanos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio, según establece la Ley y este Programa Parcial;*
- 4. Se deberá garantizar que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad;*
- 5. Fomento a la creación de calles completas o compartidas, con rutas peatonales y ciclistas que conecten a las zonas habitacionales, con el transporte colectivo y los equipamientos, dentro de una estrategia de movilidad sustentable;*
- 6. Fomento a programas de mejoramiento del espacio público, que impulse la convivencia e integración social;*
- 7. Establecer límites de alturas a las edificaciones, según las características de la zona, buscando un paisaje estético y un desarrollo que respete la escala humana;*
- 8. Fomento a la introducción de infraestructura en zonas con carencias o deficiencias (agua, drenaje, pavimento, electricidad, etc.); ..."*

Siendo menester señalar que el referido Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, en su punto 5.1 Estrategia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, establece lo siguiente:

"Un elemento central en el nuevo marco legal se refiere a las Políticas de Ordenamiento Territorial. Conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los programas parciales deben detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento. Dicha Ley contempla políticas de ordenamiento territorial clasificándolas en zonas de Conservación y zonas de No Conservación.

Las zonas que no se determinen de Conservación, podrán acceder a mayores potenciales en cuanto lineamientos urbanos más no se podrá establecer separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, no rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y

electricidad o la Movilidad. Igualmente considera compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables. Las zonas de no Conservación, se dividen a su vez en: zonas de Consolidación, de Mejoramiento y de Crecimiento. Dado que el Distrito Tec es una zona totalmente urbanizada, la política de Crecimiento no aplica. En cuanto a las políticas Mejoramiento y Consolidación, la legislación vigente las define de la siguiente manera:

Zona Mejoramiento: ...

Zona de Consolidación: Espacio territorial previsto en los planes y programas de desarrollo urbano que por su vocación, ubicación estratégica, conectividad, u otras características particulares que las hagan aptas para la densificación y la mezcla intensiva de los usos y destinos del suelo, es delimitado para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes, con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal de un Centro de Población, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en las zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes;"

5.1.2 Zonas de No Conservación al interior del Distrito Tec, último párrafo:

En las zonas de No Conservación, se regulará de acuerdo a lo siguiente:

a) Los usos y destinos del suelo serán regulados, definiendo los usos prohibidos, y asegurando que los usos permitidos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas o rebasen la capacidad de los servicios establecidos en el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano,

b) El artículo 141 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que son incompatibles con los usos residenciales, aquellos usos comerciales o industriales, que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas y por lo tanto se negará el permiso respectivo o bien se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo, por lo tanto en congruencia con dicha disposición, los usos del suelo y edificación prohibidos en el Distrito son los usos industriales, casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, además de lo que al respecto establezca el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

c) ...

d) ..."

En cuanto a la Densidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 111, fracción II inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en correlación con el apartado 6.2.4 Zonas de Consolidación en el punto número 4, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, en donde menciona que se podrán densificar los predios e inmuebles ubicados en esta zona, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- a. No amenacen la seguridad e integridad de las personas, para lo cual los interesados deberán presentar el estudio de seguridad estructural, avalado por especialista en materia estructural, así como el dictamen, factibilidad o resolución favorable de la Dirección de Protección Civil, que corresponda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 fracciones XIX, XX, XXI y XXII de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León y los artículos 51 y 52 del Reglamento de Protección Civil de la Ciudad de Monterrey.

8.



N° de Oficio: **SDU/04448/2025**

Expediente N°: **F-021/2025**

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

- b. No se rebase la capacidad de los servicios de agua y drenaje y de electricidad, para lo cual deberá presentar dictamen favorable, factibilidad o visto bueno del organismo competente en la prestación del servicio correspondiente, o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
- c. No afecte la movilidad de la zona en donde se ubica el predio, para lo cual deberá presentar el estudio de Movilidad correspondiente, en donde se asegure que la edificación no afectará la movilidad de la zona en donde se ubica el inmueble o en su caso establezca las medidas de mitigación correspondientes.
- d. Las anteriores condicionantes no aplicaran para la vivienda unifamiliar.
- e. Las demás condicionantes que establezcan el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás aplicables.

Además de lo anterior, deberá observar lo dispuesto por el artículo 208, último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente:

"Artículo 208. 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:

En los nuevos fraccionamientos habitacionales o conjuntos urbanos habitacionales sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal, deberán establecer usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 10%-diez por ciento del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales o de servicios, que no sean contaminantes, que no amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas y que sean de bajo impacto." (énfasis añadido)

IV. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y Zonificación Secundaria - Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio; signado por los C. C. Edmundo Gómez Flores, Gabriela Martínez Vélez y María de la Luz Limón Acosta, en carácter de Representantes Legales, y el primero, además como Perito Responsable con cédula profesional número 2996104, de la cual se anexa copia simple, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; y plano topográfico con la superficie total de **28,541.13 metros cuadrados**, indicando las curvas de nivel a cada 1.00 metros; signado por los C.C. Edmundo Gómez Flores, Gabriela Martínez Vélez y Edna Guadalupe García García, en carácter de Representantes Legales y por el Ingeniero **5** Perito Responsable con cédula profesional número 1887524, de la cual se anexa copia simple, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

V. Que se llevó a cabo una verificación ocular realizada por el personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 17-dieciséis de septiembre 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, en el caso de que exista alguna etapa constructiva referirla, así como constar que el avance encontrado corresponda a lo que se ilustra en los planos que se adjuntan al expediente.

2. Movimiento de tierra: Se pudo constatar que aún no se inicia con esta actividad en el inmueble, aún existe alguna vegetación nativa y no ha sido impactado por lo menos en el 95 por ciento del mismo, en un 05.00 por ciento que si se retiró la vegetación se utiliza para guardar algunos vehículos.
3. Agua potable: Se pudo constatar que aún no se inicia con ningún trabajo que implique alguna etapa constructiva, para la introducción de este servicio.
4. Drenaje sanitario: Se pudo constatar que aún no se inicia con ningún trabajo que implique alguna etapa constructiva, para la introducción de este servicio.
5. Energía Eléctrica: Se pudo constatar que aún no se inicia con ningún trabajo que implique alguna etapa constructiva, para la introducción de este servicio.
6. Gas Natural: Se pudo constatar que aún no se inicia con ningún trabajo que implique alguna etapa constructiva, para la introducción de este servicio.
7. Pavimentos: Se pudo constatar que aún no se inicia con los trabajos de construcción de esta etapa.
8. Cordones: Se pudo constatar que aún no se inicia con los trabajos de construcción de esta etapa.
9. Rampas extremos en vialidades: Se pudo constatar que aún no se inicia con los trabajos de construcción de esta etapa.
10. Drenaje Pluvial: Se pudo constatar que aún no se inicia con los trabajos de construcción de esta etapa.
11. Alumbrado Público: Se pudo constatar que aún no se inicia con los trabajos de construcción que darán lugar a este servicio.
12. Nomenclatura y Señalamiento Vial: Se pudo constatar que aún no se inicia con la instalación y dibujo de estos elementos.
13. Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: Se observó que al costado norte del predio se colinda con el margen de un arroyo denominado Arroyo Seco, cabe hacer la referencia de que este solo cuenta con una corriente de agua en temporada de lluvia o tras de algún escurrimiento y la topografía del terreno encontraría una salida de las aguas pluviales a este punto.
14. Derechos de Paso C.F.E, AyD, Gas, Pluvial, C.N.A., etc.: Se pudo constatar que aún no se inicia con las construcciones de los derechos de paso de ninguno de los servicios.
15. Secciones Viales: El predio colinda al oriente con la Av. Junco de la Vega con una sección vial de 13.00 mts, y un arroyo de 08.50 mts, y al sur colinda con la calle Argos con una sección vial de 16.00 mts y un arroyo de 09.50 mts.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio N° 343C-7317, de fecha 12-doce de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$37,223.06 (TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 06/100 M.N.)** correspondientes al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en su artículo 52 bis fracción V inciso a), de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por concepto de Factibilidad y Lineamientos.

VII. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación.



Nº de Oficio: **SDU/04448/2025**
Expediente Nº: **F-021/2025**
Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo y Lineamientos
Generales de Diseño Urbano**

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 las personas morales denominadas **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. DE C. V., y BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISOS 4606, 4607 y 4608;** por conducto de sus Apoderados Legales; que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **DISTRITO ARGOS;** en el predio identificado con el número de expediente catastral **(70) 2** con una superficie total de **28,541.13 metros cuadrados,** colindante a la calle Argos (antes Acumuladores LTH) y a la Avenida Junco de la Vega, en el Distrito Urbano Garza Sada, Delegación Sur, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 111 fracción II inciso b) numeral 1 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **SUJETO al cumplimiento de las condicionantes** establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, con fecha 17-diecisiete de mayo 2023-dos mil veintitrés, así como lo establecido en el diverso numeral 208 último párrafo del Ordenamiento Legal invocado; donde se permitirá la Densificación observando lo dispuesto por el referido numeral 111 fracción II inciso b) numeral 2, respetando lo indicado en el numeral 5 dentro del concepto de densidad; **bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo SEGUNDO del presente acuerdo,** mismos que deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: Como **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO** el desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. DE C. V., y BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISOS 4606, 4607 y 4608;** deberán cumplir con lo siguiente:

1. **SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO FACTIBLE A DESARROLLAR:** De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, de acuerdo al plano topográfico que obra en el expediente en el que se actúa, la superficie máxima de terreno del inmueble es de 28,541.13 m2, con expediente catastral número **2** sin embargo presenta 1,626.391 metros cuadrados de la **"Delimitación de Zona Federal del Arroyo Seco o San Agustín"**, por lo que resulta factible a desarrollar la superficie de **26,914.739 metros cuadrados** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, fracciones I, III, y VI, 136 fracción I, II y III inciso a) y 137, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León
2. **ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:** Deberá habilitar y ceder a título gratuito a favor del Municipio de Monterrey, las superficies de suelo determinadas como vías públicas del fraccionamiento que se pretende desarrollar en la superficie de **26,914.739 metros cuadrados** que resultó factible de fraccionar y urbanizar del predio identificado con el número de expediente catastral **2** además, deberá de respetar los alineamientos viales o derecho de vía de las vialidades colindantes a los predios antes citados y de conformidad al oficio Nº **PRT/712/2025**, de fecha 11-once de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

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

- Para la Av. Junco de la Vega, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Para la calle Argos, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Deberá respetar una vialidad que conecta la Av. Junco de la Vega con la Av. Estrellas, la cual deberá tener un ancho mínimo de 30.00 metros, de paramento a paramento.
- Deberá respetar una vialidad paralela y colindante al Arroyo Seco, la cual deberá tener un ancho mínimo de 12.00 metros, tomando como paramento fijo el derecho federal del arroyo y hacia su propiedad.
- Deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 metros en el cruce de las vialidades mencionadas anteriormente.

Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168 y 169 y 170 de la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. 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.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de autoridad municipal competente.
6. 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 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-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 las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.



N° de Oficio: SDU/04448/2025

Expediente N°: F-021/2025

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

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

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

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

El solicitante deberá realizar el diseño de pavimento de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, en cumplimiento al artículo 170 fracción IX, 208, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Deberá observar lo dispuesto por el artículo 170 fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente:

"Artículo 170. Son normas básicas para las vías públicas, además de las señaladas en el artículo anterior, las siguientes:

V. Las vías subcolectoras interbarrios, así como las vías de jerarquía superior no podrán ser cerradas, ni estar sujetas a régimen de propiedad en condominio y deberán garantizar su interconexión con la red vial existente;" (énfasis añadido)

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

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

De acuerdo a lo solicitado para un fraccionamiento Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, los artículos 210 fracciones II y XI, 211 fracciones I a VI, y 213 fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establecen: Quienes lleven a cabo las acciones de crecimiento urbano señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, superficies de suelo, denominadas áreas de cesión municipal, que para cada acción se indican, y que el análisis de

áreas de cesión al municipio se hará sobre el **proyecto urbanístico**; y dichas áreas de cesión deben de ser conforme a los porcentajes y cumplir con las características que en adelante se indican:

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

El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

El 30% de suelo cedido en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4 -cuatro metros de ancho o de diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

En conjuntos urbanos multifamiliares de urbanización inmediata de más de 50-cincuenta viviendas, se procurará que las áreas de cesión sean de polígonos de terrenos mayores a 1,000 metros cuadrados.

El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo 210 deberá cumplir con las características contenidas dentro del artículo 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

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

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

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

IV. Podrán tener cualquier forma geométrica;

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

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



Nº de Oficio: SDU/04448/2025

Expediente Nº: F-021/2025

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

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

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

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

Deberá observar lo indicado en el Considerando III del presente resolutivo.

6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 fracciones V y VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos 40, fracciones II y III, y 41, fracciones II y III, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones y a las cuales da cumplimiento el proyecto urbanístico presentado:

V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de 7.00 -siete metros; y los de tipo triplex 180 -ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50 -diez metros con cincuenta centímetros;

VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros.

7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

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

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

I. a IX.;

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

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

XI....."

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

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

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

8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

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

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

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

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

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;

8.



N° de Oficio: SDU/04448/2025

Expediente N°: F-021/2025

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

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

9. LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN-INFRAESTRUCTURA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Nº de Oficio: SDU/04448/2025
Expediente Nº: F-021/2025
Asunto: Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo y Lineamientos
Generales de Diseño Urbano

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

9.1. INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL Y MUNICIPAL

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

- I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua potable en la autorización respectiva;
- II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, y lineamientos que señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Drenaje Sanitario en la autorización respectiva;
- III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que autorice el organismo operador, de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales;
- IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán ser aprobadas por el organismo prestador del servicio, considerando que todas las obras dentro de un fraccionamiento deberán de ser subterráneas, excluyendo las líneas troncales;
- V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme a las especificaciones municipales;
- VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;
- VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Municipio; para el caso de los fraccionamientos habitacionales simultáneos o conjuntos habitacionales simultáneos, donde la edificación de las viviendas se realiza conjuntamente con la urbanización, las banquetas no serán exigibles en la etapa de urbanización, ya que los lotes se venderán con una casa terminada que incluye las banquetas;
- VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;
- IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;
- X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;

- XI. Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de bicicletas en las vías públicas;
- XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;
- XIII. Las redes generales para la telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;
- XIV. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo urbanístico y calendario de obra que se acuerde con la Autoridad Municipal, y no podrá excederse de cinco años a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento; y
- XV. Cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

9.2. HIDROLOGÍA-HIDRÁULICA (DRENAJE PLUVIAL):

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio presenta **RIESGO HIDROLÓGICO MUY ALTO POR ENCHARCAMIENTO O ANEGAMIENTO** 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 de marzo de 2013.

De acuerdo a la opinión técnica hidrológica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio N° PRT/717/2025, de fecha 11-once de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, se considera **Factible** el cual informa los siguientes lineamientos y obligaciones:

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

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

I. Descripción del Proyecto.

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



N° de Oficio: SDU/04448/2025

Expediente N°: F-021/2025

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

II. Datos del proyecto pluvial:

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

III. Criterios pluviales:

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

IV. Análisis hidrológico:

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

V. Proyecto hidráulico:

- *Red pluvial primaria:*
 - a) *Estructura de captación;*
 - b) *Estructura de retención de azolves;*
 - c) *Estructura de regulación;*
 - d) *Estructura de conducción o canalización;*
 - e) *Registros o pozos de visita;*
 - f) *Estructura de disipación de energía; y*
 - g) *Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.*
- *Red pluvial secundaria:*

- a) Capacidad hidráulica de las calles;
 - b) Imbornales o estructura de captación;
 - c) Estructura de conducción o canalización; y
 - d) Estructura de conexión a red pluvial primaria.
- Derechos de paso de drenaje pluvial:
 - a) En cañadas naturales;
 - b) En lotes o predios; y
 - c) Otros.

VI. Información cartográfica

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

VII. Conclusiones y recomendaciones:

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

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

- El Método Racional para cuencas menores de doscientos cincuenta hectáreas;
- El Método de Chow para cuencas mayores a doscientos cincuenta hectáreas; y



N° de Oficio: SDU/04448/2025

Expediente N°: F-021/2025

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

- *Otros, siempre y cuando se indique: Nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.*
 - *Para calcular los caudales de escurrimiento, se deberá de utilizar un periodo de retorno máxima de lluvia de 50 cincuenta años.*
 - *Cuando se trate de proyecto de construcción y/o edificaciones de un uso de suelo, el estudio hidrológico deberá analizar las áreas internas para diferentes coeficientes de escurrimiento, con base en el área de absorción, considerando el tiempo de concentración según las intensidades de lluvia, además de presentar la solución hidráulica contra el empuje hidrostático en muros de contención y la revisión de la capacidad de conducción en bajantes pluviales*
- *Deberá de presentar oficio de factibilidad de drenaje pluvial con el Visto Bueno, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.*

Cabe mencionar que con base a la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 177, menciona lo siguiente:

"... Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la autoridad municipal competente, en la etapa de proyecto urbanístico, lo que constituye la licencia de uso de suelo, en los fraccionamientos; El proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en los conjuntos urbanos; Y el proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo en las construcciones, solicitará al interesado un dictamen de las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por el Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto..."

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

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

De conformidad con el artículo 208 fracción XI y XV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá construir las obras y provisiones necesarias 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; asimismo, se deberá respetar los

lineamientos establecidos en el artículo 237 de la Ley antes citada, y por los artículos 10, 11, Inciso a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41 y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

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

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

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

9.4. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS

De conformidad con el artículo 208, fracciones VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su momento, el fraccionador deberá de habilitar las vías públicas con pavimentos (incluidas guarniciones y banquetas), bajo las características y especificaciones de las vialidades según tipo de vía (nivel de tráfico), la pendiente y el rango de las terracerías establecidas en el catálogo de secciones estructurales de pavimento y demás parámetros contenidos en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas vigentes, y deberá de presentar escrito mediante el cual se manifieste el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable que validarán técnicamente el cumplimiento de las normas de la segunda Ley antes referida, según lo dispone su artículo 7, último párrafo.

9.5. DISEÑO DE ALUMBRADO PÚBLICO

De conformidad con el artículo 208, fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y



Nº de Oficio: SDU/04448/2025

Expediente N°: F-021/2025

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

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

9.6. NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTO VIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SR-6 ALTO, que tendrá el fondo de color rojo con letras y filete en color blanco, ambos reflectantes

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

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

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

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

"... J.01 Ubicación longitudinal

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

J. 02 Ubicación lateral

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

J.03 Altura

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

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

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

9.7. IMAGEN URBANA

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

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



N° de Oficio: SDU/04448/2025

Expediente N°: F-021/2025

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

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

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

De conformidad al oficio N° PRT/703/2025, de fecha 20-veinte de octubre de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección determina que el Fraccionamiento cumple con la información requerida, considerándose **Factible**, otorgando los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

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

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES:

De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el Nº **GDV/0585/2025**, de fecha 31-treinta y uno de octubre de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde; en la cual sé que deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

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

1. El solicitante deberá de verificar si el proyecto que nos ocupa es compatible, con lo que establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio Monterrey 2013-2025 de conformidad con lo establecido en la LAHOTDUNL, art. 257 fracción I, tomando en consideración ubicación, destino de uso de suelo y demás factores que le resulten aplicables.
2. Cuando le resulten aplicables los supuestos del artículo 28 fracciones VII y XI de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y el artículo 5º incisos O) fracciones I o II y/o S), del reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Material de Evaluación del Impacto Ambiental, **el solicitante de manera previa al desarrollo de las actividades de Desmote y Despalme**, deberá de tramitar y obtener las autorizaciones en Materia de Impacto Ambiental y de Cambio de Uso de Suelos en Terrenos Forestales, por parte de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT. Dichas autorizaciones deberán de encontrarse vigentes al momento de realizar dicha actividad, debiendo además de proporcionar copia simple de las mismas a esta Secretaría, así como lo dispone el artículo 146 inciso V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Así mismo, deberá de tramitar y obtener el permiso de Desmote y Desyerbe, así como de Tala y/o derribo de manera previa a la ejecución de dichas actividades, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 35 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

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

3. Deberá de contar con autorización en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad ambiental estatal competente, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 37 fracción IX y XII de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.
4. 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 y trazo de las vialidades, distribución y ubicación de los lotes y áreas municipales, a manera de conservar el mayor número posible de árboles;- de conformidad con lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento de Protección Municipal e Imagen Urbana de Monterrey, que señala lo siguiente:
 - **ARTICULO 34. Los proyectos de construcción y de otros desarrollos urbanísticos**, cuya autorización se solicite ante la Secretaría y en cuyos sitios existan árboles nativos tales como: Anacua, Encinos, Nogal, Álamo Sicomoro, Sabino, Ébano, Palma Yuca, Palo Blanco, Mezquite, Potro, Anacahuita, Huizache y Retama, por ser especies propias de la región y de alta resistencia; **el proyecto y diseño arquitectónico deberán de ajustarse de tal manera que se garantice la supervivencia de los mismos, en el sitio del proyecto, dentro de un radio menor a un kilómetro, o en el lugar en donde cause mayor beneficio a consideración de la Secretaría.**



N° de Oficio: SDU/04448/2025
Expediente N°: F-021/2025
Asunto: **Factibilidad de Fraccionar y
Urbanizar el Suelo y Lineamientos
Generales de Diseño Urbano**

5. Deberá procurar que los especímenes el arbolado 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 no 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) de los mismos a consecuencia de una mala planeación, posibles ampliaciones o modificaciones a la vivienda; lo anterior con en lo contenido en el numeral 9.1 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SMA-007-2022- de la cual se destaca el numeral 9.1.17 que señala que la instalación de arbolado debe cumplir con las medidas mínimas de distanciamiento con instalaciones urbanas conforme a la Tabla 2.

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

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

6. Además de lo señalado en el punto anterior, deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 213 fracción X de la LAHOTDUNL, relativo a la instalación de arbolado en área de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, debiendo cumplir con las dimensiones y distancias mínimas señaladas.
7. Deberá de conservar y cumplir con lo establecido en el artículo 208 de La LAHOTDUNL el cual a la letra 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."

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

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



N° de Oficio: SDU/04448/2025

Expediente N°: F-021/2025

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

fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

13. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 214 fracción III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

15. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental, que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 264 fracción IV, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Estudio de Movilidad, elaborado con antigüedad no mayor a 1 año, que incluya carta responsiva dirigida a la Secretaría firmada en Original y ante firmada (rubrica) cada hoja y copia de cedula profesional, de acuerdo a los artículos 198 y 264 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. (original)
- c) Estudio Hidrológico-Hidráulico, elaborado con antigüedad no mayor a 1 año, que incluya carta responsiva dirigida a la Secretaría firmada en Original y ante firmada (rubrica) cada hoja y copia de cedula profesional del perito registrado oficialmente, debiendo indicar sus propuestas de mitigación, con fundamento en el artículo 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 264 fracción XI de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. (original)
- d) Estudio de Riesgo Geológico, elaborado con antigüedad no mayor a 1 año, que incluya carta responsiva dirigida a la Secretaría firmada en Original y ante firmada (rubrica) cada hoja y copia de cedula profesional que incluya las medidas de mitigación, con fundamento en el artículo 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. (original)

- e) Factibilidad del servicio de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, de acuerdo al artículo 264 fracción IX de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- f) Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica, de acuerdo al artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- g) Factibilidad otorgada por autoridad en materia de transporte urbano, de acuerdo al artículo 213 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 10, párrafos segundo y quinto, de la Ley de Movilidad Sostenible de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

- a) 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 de acuerdo al artículo 267 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos, elaborado con antigüedad no mayor a 1 - un año, que incluya carta responsiva dirigida a ésta Secretaría, firmada en original y ante firmada (rúbrica) en cada hoja y copia de cedula profesional, de acuerdo al artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, acompañado de las copias de las certificaciones correspondientes vigente ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado del Profesional Responsable y del Laboratorio Responsable, en relación a los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7, de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos en el Estado de Nuevo León.
- c) 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.
- d) Bomberos: Oficio y Plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C., de acuerdo a lo establecido en el artículo 147, fracción XI, inciso h), del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



Nº de Oficio: SDU/04448/2025

Expediente Nº: F-021/2025

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

- 16. AFECTACIONES Y DERECHOS DE PASO:** Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).
- 17. CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.
- 18. CONTROL DE EROSIÓN:** En su momento, al iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o 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.
- 19. CONTROL PARA LA EMISIÓN DE PARTICULAS CONTAMINANTES A LA ATMOSFERA:** Al momento de iniciar cualquier acción urbana en el predio correspondiente a la autorización de la etapa de este trámite en curso, deberá cumplir, según sea su caso, los numerales 7, 7.1 al 7.22, 7.28 al 7.32, 8.1 al 8.20, 10.1 al 10.7, 11.4 al 11.16, 12.1 y 12.2 de los lineamientos técnicos promulgados en la **NORMA AMBIENTAL ESTATAL DE EMERGENCIA NAE-EM-SDS-002-2019** publicados en el Periódico Oficial el 05-cinco de junio de 2019-dos mil diecinueve.

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 pongan 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 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: Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría Desarrollo Urbano Sostenible, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

NOVENO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; se expide solamente para informar al interesado la factibilidad de urbanización del predio y la fijación de lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico.

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



Nº de Oficio: SDU/04448/2025

Expediente N°: F-021/2025

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

DECIMO SEGUNDO: 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 TERCERO: 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), y III incisos a) al c), y 287 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del diverso numeral 382 del Ordenamiento Legal invocado, la Autoridad competente procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad aplicables, contenidas en la ley de la materia.

DECIMO CUARTO: 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 DARÍO 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/AAGG/BASH

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse
Edmundo Gomez Flores siendo las 1:10 horas
del día 19 del mes de Noviembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Ing. Alan Garzo

FIRMA

No. De GAFETE

24481

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DÍLIGENCIA

NOMBRE

EDMUNDO GÓMEZ FLORES

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-021-2025
	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.