



Nº de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente Nº: F-040/2024

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

INSTRUCTIVO

**AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA BANCA AFIRME, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO
FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 80058**

Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco. -----

V I S T O : Los autos y el dictamen técnico que integran el expediente administrativo número **F-040/2024**, formado con motivo de la solicitud de fecha 05-cinco de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. **José Alberto Díaz Diego**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **LEGADOS INTELIGENTES, S. A. DE C. V.**, esta a su vez, representando a la persona moral denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, Fiduciaria en el **FIDEICOMISO No. 80058**, en carácter de Propietaria; mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, así como la Autorización del **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ALMADEN RESIDENCIAL**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **39.061.73 metros cuadrados**, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **2** con una superficie de 24,926.17 metros cuadrados y **2** con una superficie de 14,135.56 metros cuadrados; ubicados colindantes al noreste del Fracc. Portal del Uro, frente a la Carretera Nacional, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la verificación física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

RESULTANDO

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

SEGUNDO. Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, y Proyecto Urbanístico**, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 284, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y

Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente algunos requisitos pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto, específicamente los indicados en los artículos 263 fracción II, y 264 fracción II, del citado ordenamiento legal, en correlación con lo dispuesto por el artículo 145 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

TERCERO. El peticionario allegó los siguientes documentos:

- a) Solicitud oficial para Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, y Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado **ALMADEN RESIDENCIAL**, en el predio colindante al noroeste del Fracc. Portal del Uro frente a la Carretera Nacional, Distrito Urbano La Bola Delegación Huajuco, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los números de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 24,926.17 metros cuadrados y [REDACTED] con una superficie de 14,135.56 metros cuadrados, conformando una superficie total de 39,061.73 metros cuadrados.

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

- b) Copia Simple de la Escritura Pública número 16,675-dieciséis mil seiscientos setenta y cinco, de fecha 02-dos de enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Titular de la Notaria Pública número 33-treinta y tres, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León; relativa a la **CONSTITUCIÓN** de la sociedad denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, "AFIRME GRUPO FINANCIERO"**, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]

- c) Copia simple Escritura Pública número 50,319-cincuenta mil trescientos diecinueve, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen De León, Titular de la Notaria Pública número 33-treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial del Estado de Nuevo León, en la que se PROTOCOLIZA PARCIALMENTE el Acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Institución denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, en la que se acordó entre otras cosas: **REVOCACIÓN Y OTORGAMIENTO DE PODERES Y FACULTADES**, en la cual como **DELEGADAS FIDUCIARIOS** a diversas personas, entre ellas, las CC. **HILDA MARGARITA PADILLA CALVO** y **CINTHYA BERENICE VILLA LEDEZMA**, confiriéndoles poderes generales para realizar todo tipo de actos de administración de bienes: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico: [REDACTED]

- d) Copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, de la **C. HILDA MARGARITA PADILLA CALVO**, con número [REDACTED] en conformidad con el artículo 143, fracción IV y artículo 144, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



Nº de Oficio: **SDU/03288/2025**

Expediente Nº: **F-040/2024**

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

- e) **Copia simple de Pasaporte** expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, de la **C. CINTHYA BERENICE VILLA LEDEZMA**, con número [REDACTED] **2** en conformidad con el artículo 143, fracción IV y artículo 144, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- f) Copia simple Escritura Pública número 19,707-diecinueve mil setecientos siete, de fecha 28-veintiocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Titular de la Notaría Pública número 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, en la que se formaliza el PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN TAN AMPLIO Y CUMPLIDO COMO EN DERECHO SEA NECESARIO, SIN FACULTADES DE DELEGACIÓN Y/O SUSTITUCIÓN, CON LA LIMITANTE DE SER EJERCIDO EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO, otorgado por **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, única y exclusivamente por cuenta y orden del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión identificado con el número **80058**, a favor de la persona moral denominada LEGADOS INTELIGENTES, S.A. DE C.V., a través de sus representantes legales; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] **3**
- g) Copia simple Escritura Pública número 6,214-seis mil doscientos catorce, de fecha 17-dieciséis de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Titular de la Notaría Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la **CONSTITUCIÓN** de la sociedad denominada **LEGADOS INTELIGENTES, S.A. DE C.V.**, designando a los C. C. Ramón Faz Martínez y **José Alberto Díaz Diego**, como Apoderados Generales, confiriéndoles diversas facultades, entre estos, Poder General para Actos de Administración; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] **3**
- h) Copia simple de la identificación para votar del Instituto Nacional Electoral (INE) del **C. JOSÉ ALBERTO DÍAZ DIEGO** con clave de elector [REDACTED] **4** y número de credencial [REDACTED] **5**
- i) Copia simple Escritura Pública número 19,509-diecinueve mil quinientos nueve, de fecha 11-once de abril de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Titular de la Notaría Pública número 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, relativa al **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON DERECHO DE REVERSIÓN NÚMERO 80058 ("FIDEICOMISO")**, en el que se designa a **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, como FIDUCIARIA; aportando al patrimonio del Fideicomiso, los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] **2** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] **3**
- j) Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] **2** autorizado en fecha 10-diez de enero del 2025-dos mil veinticinco, por el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el folio 28011427/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **Fideicomiso 80058 Banca Afirme. S. A. I. B. M., Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria**, bajo el [REDACTED] **3** en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

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

- k) **Comprobante del impuesto predial** con folio 410A-4892, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con fecha de pago del 22-veintidós de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, acreditando hasta el sexto bimestre del año 2024.

Comprobante del impuesto predial con folio 409B-2337, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con fecha de pago del 20-veinte de enero del año en curso, acreditando hasta el sexto bimestre del año 2025.

Comprobante del impuesto predial con folio 410A-4893, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con fecha de pago del 22-veintidós de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, acreditando hasta el sexto bimestre del año 2024.

Comprobante del impuesto predial con folio 409B-2338, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con fecha de pago del 20-veinte de enero del año en curso, acreditando hasta el sexto bimestre del año 2025.

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

- l) **Plano de localización del predio**, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como **plano topográfico con pendientes**; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico); firmados por el C. José Alberto Díaz Diego, en su carácter de Apoderado y con cédula profesional número 604683 y por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 2576554, perito responsable; así como el plano de ubicación de arbolado existente; en conformidad al artículo 262, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción VI y 144, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- m) **Plano de análisis de pendientes**, con la superficie total del predio de 39,061.730 metros cuadrados, indicando las curvas de nivel a cada 1.00 metro, así como los cuadrantes por rangos de pendientes por cada 10.00 metros, signado por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 604683, en carácter de Apoderado y responsable del levantamiento, en correlación al artículo 144, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- n) **04-cuatro fotografías del predio** en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 263 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 144, fracción XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- o) **Plano con el diseño urbano del predio**, en el cual se indica: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;



N° de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente N°: F-040/2024

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

signado por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 604683, en carácter de Apoderado Legal y de Perito Responsable, anexando copia simple de la cédula profesional, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

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

- p) **Plano de análisis de pendientes**, con la superficie total del predio de 39,061.73 metros cuadrados, indicando las curvas de nivel a cada 1.00 metro, así como los cuadrantes por rangos de pendientes por cada 10.00 metros, coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; indicando la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados; signado por el responsable del levantamiento el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 604683, además en carácter de Apoderado, en relación al artículo 144, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- q) **Estudio de Impacto Ambiental** realizado por [REDACTED] con No. De matrícula SMA/PSA/IAR/147/2022, de fecha de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, procediendo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución que contiene la autorización en manera condicionada en materia de impacto ambiental el proyecto, emitida en fecha 06-seis de mayo del 2025-dos mil veinticinco, bajo el oficio número SMA/DIRA/0300/2025, por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, 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.
- r) **Estudio de Movilidad**: realizado por PM Ingeniería siendo responsable el MC. Ing. [REDACTED] con número de cédula profesional 2882303, cumpliendo con lo establecido en los artículos 198 y 264 fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- s) **Estudio Hidrológico-Hidráulico**: realizado por LEVE Consultores Profesionales en Ingeniería Civil siendo responsable el Ing. [REDACTED] de fecha 25-veinticinco de febrero de 2025-dos mil veinticinco, donde se vean reflejadas la o las medidas de mitigación para el desarrollo del proyecto, con fundamento en el artículo 264 fracción VIII, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 145, fracción XI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- t) Factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., las cuales se detallan en el numeral VI del apartado de Considerandos de la presente resolución.
- Oficio N° **SADM-DG/CP-0260-24**, de fecha 13-trece de junio de 2024-dos mil veinticuatro, respecto de los servicios de agua potable y drenaje sanitario
 - Oficio N° **SADM-ING- SP /GI-074-24**, de fecha 29-veintinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, en cuanto a la Factibilidad de Drenaje Pluvial.

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

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

- u) Factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, la cual se detalla en el numeral VII del apartado de Considerandos de la presente resolución.
- Oficio N° DIE-F-386/2024, de fecha 10-diez de octubre de 2024-dos mil veinticuatro.

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

- v) Factibilidad otorgada por la Autoridad en materia de Transporte Urbano, bajo el Oficio N° CT-132/2024, de fecha 05-cinco de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Gobierno del Estado; la cual se detalla en el numeral VIII del apartado de Considerandos y en el Acuerdo Tercero numeral 20, de la presente resolución.

En cumplimiento a lo dispuesto por el 213 fracción XI de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el artículo 10, párrafo segundo, de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 144, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

Análisis Hidrológico-Hidráulico de fecha de febrero de 2025-dos mil veinticinco elaborado por Consultores Profesionales en Ingeniería Civil, signado por el Ing. [REDACTED] 6 con cedula profesional número 3395518, quien mediante escrito de fecha 25-veinticinco de febrero del año en curso, manifiesta su responsabilidad en cuanto a la elaboración de dicho estudio, concluyendo que no existe riesgo alguno por inundación al interior del predio, siempre y cuando se consideren las recomendaciones emitidas dentro del referido estudio.

Cabe señalar de acuerdo al Atlas de Riesgo del Estado, no presenta riesgo geológico, no obstante, presenta estudio elaborado por Consultores en Ingeniería Civil, S. C., signado por el Ing. [REDACTED] 6 con Cédula Profesional 1663195 (de la que se anexa copia simple), quien mediante escrito de fecha de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, concluye que no existe riesgo geológico para el proyecto de urbanización de un fraccionamiento unifamiliar (SIC).

- v) Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro (2-dos originales). En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 145, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- w) En cuanto a la Demarcación federal expedida por la Comisión Nacional del Agua, para los casos en los que el predio en cuestión presente afectación por cauces de ríos o arroyos. Igualmente, de existir alguna afectación con respecto al predio de los ámbitos federal, estatal o municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las



Nº de Oficio: **SDU/03288/2025**

Expediente Nº: **F-040/2024**

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

dependencias competentes; **no le es aplicable**, dado que no se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 145, fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

x) Copia simple de recibo oficial N° **3290000005901**, de fecha 27-veintisiete de junio de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$55,834.59 (CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 59/100 M.N.)**; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracciones V incisos a) y b), por los siguientes conceptos:

- Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano por la cantidad de \$37,223.06 (TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 06/100 M.N.).
- Proyecto Urbanístico por la cantidad de \$18,611.53 (DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS 53/100 M.N.).

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

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

CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIV, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y g), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 1 y 4, 169 fracciones V, VII y VIII, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 181, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracciones I y XI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256 primer párrafo, 257 fracciones I al IV, 258 fracciones I al III, 260, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 264 fracciones I al XI, 265, 284 fracción I, 286 fracción I incisos a) y b), II incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), y III incisos a), b) y c), 287 fracción I, 291 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I, numeral 1 inciso a), 2 inciso b), 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II y III, 15 fracción I, 36, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143, 144, y 145, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, XLIX, L y LI, 101 fracciones IV, XII y XIV, y 102 fracción II, y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II. Análisis de Pendientes de Terreno Natural

En el sistema de información geográfica denominado "ArcGIS", los polígonos identificados con los expedientes catastrales: 1).- [REDACTED] 5 con una superficie total del predio de **24,926.17 metros cuadrados** y; 2).- [REDACTED] 5 con una superficie total del predio de **14,135.56 metros cuadrados**, y de acuerdo a las fotografías, el plano de levantamiento topográfico y plano de análisis de pendientes, ambos y firmados por el apoderado legal y signados por el Ing. [REDACTED] 6 con cédula profesional 604683 y por el topógrafo el Ing. [REDACTED] 6 con cédula profesional 2576554, el cual indican que el predio cuenta con pendientes de terreno por rangos: del 0% al 15% con una superficie de 35,333.330 metros cuadrados; con pendientes de terreno por rangos del 15.01% al 30.00% con una superficie de 3,728.400 metros cuadrados; con pendientes de terreno por rangos del 30.01% al 45% con una superficie de 0.00 metros cuadrados.

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

III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios: 1).- [REDACTED] 2 con una superficie total del predio de **24,926.17 metros cuadrados** y; 2).- [REDACTED] 2 con una superficie total del predio de **14,135.56 metros cuadrados**, se encuentran en una zona clasificada como **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (HM)**, en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, del mencionado Plan, en esta zona predomina la construcción de edificios multifamiliares y, como uso complementario la vivienda unifamiliar y el comercio básico está condicionado. Además, el predio está beneficiado por los corredores de: **ALTO IMPACTO** colindando sobre la Carretera Nacional, en los cuales predominan y se permiten toda la variedad de usos comerciales y de servicio excluyendo la industria, por lo tanto, el proyecto de Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio y Servicios de Urbanización Inmediata, es **FACTIBLE por ello el proyecto presentado cumple con el uso permitido**.

IV. En cuanto a la Densidad, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola, donde en su apartado de notas al cuadro No. 21 "*Densidades y lineamientos Urbanísticos*" establece:

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

La superficie solicitada de **39,061.73 m²**, la cual de acuerdo al **Cuadro E S-2 Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020** se localiza en una zona que se clasifica como "**CC**" (Crecimiento Controlado), en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento).

Teniendo en cuenta que por cada metro cuadrado se puede desarrollar 0.0015 de vivienda en pendientes de 0-15%, 0.0008 de vivienda en pendientes de 15.01 - 30%, y 0.0004 de vivienda en pendientes de 30.01-45%, y en lo que respecta al **plano de análisis de pendientes** proporcionado, el predio cuenta con 35,333.330 m² en pendientes de 0 a 15%-por ciento, lo que equivale a 53.00 viviendas (el resultado de multiplicar 35,333.33 m² por 0.0015 viv/ha), y 3,728.400 m²



N° de Oficio: **SDU/03288/2025**

Expediente N°: **F-040/2024**

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

en pendientes de 15.01% al 30%-por ciento, lo que equivale a 2.983 viviendas (el resultado de multiplicar 3,728.400 m² por 0.0008 viv/ha), por lo tanto, el desarrollo podrá contar con **56-CINCUENTA Y SEIS LOTES DE VIVIENDA**.

V. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico); firmados por el C. José Alberto Díaz Diego, en su carácter de Apoderado y por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional número 2576554, Perito Responsable con cédula profesional número 6190154, de la cual anexa copia simple; así como plano de ubicación de arbolado existente.

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

- A) Oficio N° **SADM-DG/CP-0260-24**, de fecha 13-trece de junio de 2024-dos mil veinticuatro, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, respecto de un predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo Habitacional-Comercial, con superficie de **39,061.73 m²**, con una cantidad pre establecida de 78 viviendas tipo residencial y 20 locales, ubicado en Carretera Nacional KM 265, Colonia del Uro en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] se hace saber lo siguiente:

“...

- 1.- **Vigencia de 2-dos años a partir de la fecha del presente oficio.**
- 2.- **Superficie de terreno: Únicamente 7 hectáreas.**
- 3.- **Cota máxima de suministro: 620.00 m.s.n.m.**
- 4.- **Obligaciones de obra de infraestructura por el solicitante:**

AGUA POTABLE:

- a).- Suministro e instalación de 500 metros de tubería en el diámetro de 0.20 m (8”).

DRENAJE SANITARIO:

- a).- Participar en forma proporcional con el suministro e instalación de 720 metros en diámetro de 0.30 m (12”). Con junta hermética.
- b).- Suministro e instalación de 400 metros de tubería en diámetro de 0.20 m (8”) con junta hermética.
- c).- Participar en forma proporcional con Las Obras del Colector Huajuco.

OBLIGACIONES INMOBILIARIAS:

- a).- Cesión en favor de esta Institución de los derechos de paso para el alojamiento del Acueducto Existente en el predio con un ancho mínimo de 8.00 metros para cada lado del tubo.

DRENAJE PLUVIAL:

- a).- Se deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño hidráulico para entre otros aspectos, identificar las cuencas de escurrimiento pluvial en la superficie a desarrollar, así como estudios de cálculo y diseño hidráulico y en atención a lo anterior, elaborar una propuesta de plataformas para el desplante de los lotes habitacionales, comerciales y/o industriales correlacionando ello al manejo eficiente e integral de las corrientes pluviales naturales y/o inducidas y, exponerlo ante esta institución para su revisión.

b).-Se deberá considerar lo necesario para establecer las medidas de mitigación para conservación y/o recuperación de las zonas pluviales, que permita su aprovechamiento para reuso sanitario, riego mantenimiento de áreas verdes o bien, cuando resulte viable, hacer su permeo por infiltración hacia los acuíferos del sub suelo, esto último, según las normas oficiales mexicanas aplicables, contando para ellos con las autorizaciones correspondientes del organismo federal competente, según el artículo 23 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para Estado de Nuevo León; lo anterior con la finalidad de inducir un proyecto urbanístico de impacto pluvial cero.

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

5.- Requerimientos del servicio.

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

6.- Observaciones.

- a) La capacidad de suministro no prejuzga ni autoriza el uso del suelo de la zona sometida al estudio, por lo que únicamente se considera consumo y tarifas.
- b) Este informe de lineamientos no genera derechos a los propietarios ni poseedores de los predios respectivos, ni obligaciones a esta Institución.
- c) Se proporcionará un servicio restringido conforme a las condiciones de las fuentes de abastecimiento.
- d) Las obras de infraestructura de conducción y/o captación deberán ser instaladas preferentemente en calles o avenidas, en caso que se instalen en terrenos privados deberá constituirse una servidumbre de alojamiento de obra y derecho de paso en favor de esta Institución Pública Descentralizada, cuya gestión e indemnización es a cargo del fraccionador con la supervisión de la Gerencia de Tenencia de la Tierra y para el caso de infraestructura superficiales como Tanques, Estaciones de Bombeo, Subestaciones y similares o equivalentes en general, deberá transmitirse gratuitamente la propiedad de los terrenos en que se edifiquen éstas a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., mediante la escrituración correspondiente, lo que incluye en todos los supuestos su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado. Resulta prohibido alojar tuberías e infraestructuras superficiales en general dentro de las Áreas Municipales.
- e) Los proyectos de urbanización y vivienda deberán incluir la solución para el desalojo de agua pluvial, sin que ésta sea incorporada a la red de drenaje sanitario.
- f) No se deberá instalar tuberías de agua potable y drenaje sanitario sobre terrenos de relleno, y para el caso de drenaje sanitario las profundidades no deberán de exceder de 3.50 metros.
- g) Las pendientes de las vialidades no deberán de exceder el 18%.
- h) En caso de existir redes de agua potable y/o drenaje sanitario alojadas en el predio materia del presente instrumento, el solicitante deberá de respetar el derecho de vía considerando la integración en su proyecto de la servidumbre de alojamiento de obra y derecho de paso, con el respeto a las dimensiones de anchos de S.A.D.M. le determine según el diámetro y/o dimensión de la red y/o infraestructura de que se trate.
- i) En todo caso, las redes y/o infraestructuras requeridas y/o infraestructuras requeridas y/o las adecuaciones a las existentes, deberán ejecutarse conforme a las especificaciones técnicas, diseño, sitio y trazo que determine esta Institución Pública Descentralizada.
- j) Será responsabilidad del solicitante, ejecutar a su costo, los requerimientos y/o adecuaciones que le resultan señalados, conforme lo previsto por los Artículos 202 fracciones III, IV, V y 203 fracción IV, de la Ley de Asentamientos



Nº de Oficio: **SDU/03288/2025**

Expediente Nº: **F-040/2024**

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

Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en correlación al artículo 34 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León.

- k) *La ejecución de los trabajos deberá realizarse bajo la supervisión de obra de esta Institución, por lo que, a su conclusión se deberá informar a fin de suscribir el acta administrativa de entrega recepción de la obra terminada, en la que se haga constar la verificación de que éstos se hayan construido según las especificaciones técnicas, diseño, sitio y trazo indicadas. Lo anterior será requisito indispensable para la incorporación y/o conexión de las obras a la red pública y la prestación del servicio en los términos solicitados.*

..."

- B) Oficio Nº **SADM-ING-SP/GI-074-24**, de fecha 29-veintinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, en cuanto a la **Factibilidad de Drenaje Pluvial**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., mediante el cual aprueba las obras de drenaje pluvial.

VII. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través del Departamento de Planeación de la Zona Metropolitana Poniente mediante oficio Nº **DIE-F-386/2024**, de fecha 10-diez de mayo de 2024-dos mil veinticuatro; dentro del cual se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para "FRACCIONAMIENTO ALMADEN" ubicado en Carretera Nacional entre calle Platas del Uro y Villas del Uro, Monterrey, Nuevo León; señalando que en base a lo que establece la Ley de Servicio Público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

VIII. Que el promovente presentó la Factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, contenida bajo el Oficio Nº **CT-132/2024**, de fecha 05-cinco de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, con respecto al fraccionamiento que se denominará **Almadén Residencial**, donde se proyectan 56-cincuenta y seis lotes de vivienda unifamiliar y 01-un lote comercial, correspondiente a los números de expediente catastral **2** ubicado en el Municipio de Monterrey; en el que se indica lo siguiente: "...En conclusión, relacionando los componentes del análisis de oferta, demanda e infraestructura vial, se determina que es **FACTIBLE** la prestación del servicio de transporte público para el desarrollo en proyecto **quedando supeditada a que se cumpla con los siguientes lineamientos: ...**", los cuales se detallan en el Acuerdo Tercero numeral 20, del presente instrumento.

IX. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio de Movilidad realizado por PM Ingeniería siendo responsable el MC. Ing. **6** con número de cédula profesional 2882303
- Estudio de Impacto Ambiental realizado por **6** con No. De matrícula SMA/PSA/IAR/147/2022, de fecha de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, procediendo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución que contiene la autorización en manera condicionada en materia de impacto ambiental el proyecto, emitida en fecha 06-seis de mayo del 2025-dos mil veinticinco, bajo el oficio número SMA/DIRA/0300/2025, por la Dirección de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León.

- Estudio Hidrológico-Hidráulico: realizado por LEVE Consultores Profesionales en Ingeniería Civil siendo responsable el Ing. [REDACTED] de fecha 25-veinticinco de febrero de 2025-dos mil veinticinco.
- Estudio Geológico: Elaborado por Consultores en Ingeniería Civil, S. C., signado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional 1663195 (de la que se anexa copia simple), quien mediante escrito de fecha de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, concluye que no existe riesgo geológico para el proyecto de urbanización de un fraccionamiento unifamiliar (SIC).

X. Que se llevó a cabo una verificación física en fecha 27-veintisiete de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, en donde se observó lo siguiente:

- 1.- Observaciones: Se realiza visita de verificación al fin de constar la situación actual del predio solicitado y las etapas con las que cumple. Se encuentran unas construcciones abandonadas sin uso, estas no forman parte del proyecto.
- 2.- Preliminares: Aún no se inicia con esta etapa.
- 3.- Terracerías en Vialidades: Aún no se inicia con esta etapa.
- 4.- Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Aún no se inicia con esta etapa.
- 5.- Drenaje Sanitario: Aún no se inicia con esta etapa.
- 6.- Drenaje Pluvial: Aún no se inicia con esta etapa.
- 7.- Agua Potable: Aún no se inicia con esta etapa.
- 8.- Red de Gas Natural: Aún no se inicia con esta etapa.
- 9.- Pavimentación: Aún no se inicia con esta etapa.
- 10.- Guarniciones: Aún no se inicia con esta etapa.
- 11.- Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: Aún no se inicia con esta etapa.
- 12.- Red Eléctrica: Aún no se inicia con esta etapa.
- 13.- Alumbrado Público: Aún no se inicia con esta etapa.
- 14.- Habitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: Aún no se inicia con esta etapa.
- 15.- Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: Aún no se inicia con esta etapa.
- 16.- Red de Telefonía y Televisión por cable: Aún no se inicia con esta etapa.
- 17.- Uso de Suelo del Área Colindante: El predio colinda con áreas comerciales.
- 18.- Ocupación de los lotes Existentes (Construcciones Existentes): Aún no se encuentran los lotes indicados en el plano del proyecto anexado, se encuentran unas construcciones abandonadas sin uso, estas no forman parte del proyecto.
- 19.- Colindancias al predio: Al costado Sureste colinda con calle privada Villas del Uro, al costado Noreste colinda con la carretera nacional y por el resto de sus costados con áreas comerciales.
- 20.- Sección de Vialidades colindantes al Predio: Al costado Sureste colinda con calle privada Villas del Uro con una sección vial de 6.00 mts., al costado Noreste colinda con la carretera nacional con un paso de desnivel de 23.00 mts. Y 2 vialidades de 8.00 mts. Cada una.
- 21.- Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se cuenta con escurrimientos naturales y/o arroyos.
- 22.- Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): El predio cuenta con parte de su vegetación."

XI. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, resulta procedente informar al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y



Nº de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente Nº: F-040/2024

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

de Servicios de Urbanización Inmediata, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación. Así mismo, solicita la autorización del Proyecto Urbanístico para un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ALMADEN RESIDENCIAL**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **39,061.73 metros cuadrados**, relativo a las superficies: a) una de **24,926.17 metros cuadrados**, con el número de expediente catastral **2** y b), de **14,135.56 metros cuadrados**, con el número de expediente catastral **2** cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

CUADRO DE ÁREAS	
Área	Superficie
Área Total:	39,061.730 M2
Área Cesión Vial:	9,084.86 M2
Área Derecho de Paso de S.A.D.M.:	866.24 M2
Área Urbanizable:	29,110.63 M2
Área Municipal Proyecto:	3,898.52 M2
Área Vendible Total:	25,204.91 M2
Área Habitacional Unifamiliar:	21,004.85 M2
Área Comercial y Servicios:	4,200.06 M2
Área Transformadores C.F.E.:	7.20 M2
Lotes Habitacionales Unifamiliar:	56
Lotes Comerciales y Servicios:	1
Total Lotes:	57

XII. El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I y XI, 211 fracciones I al VI, y 213 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; además el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente a los usos complementarios no habitacionales. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso requiere un área municipal total de **3,864.82 metros cuadrados**, correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 21,004.85 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de **3,570.82 metros cuadrados**) por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (56 viviendas, siendo un área municipal requerida de 1,232.00 metros cuadrados), así como a cuantificar el 7% del área vendible comercial y de servicios (área vendible comercial y de servicios de 4,200.06 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de **294.00 metros cuadrados**), resultando un total requerido de **total de 3,864.82 metros cuadrados**; el promovente cede una superficie total 3,898.52 metros cuadrados, la cual se encuentra ubicada en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente:

"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:

- I. *Construcción de banqueta perimetral, con facilidades para personas con discapacidad, y adicionalmente en su interior 500-quinientos metros cuadrados de banqueta por cada 10,000-diez mil metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques;*
- II. *Instalación del alumbrado perimetral y adicionalmente en su interior una luminaria por cada 500-quinientos metros cuadrados de terreno cedido;*
- III. *Instalación de toma de agua para riego, limpieza y jardinería;*
- IV. *Instalación de bancas, una por cada 250-doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno para jardines o parques;*
- V. *Juegos infantiles, tres juegos infantiles por cada 5,000-cinco mil metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques; y*
- 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."*

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

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

A C U E R D A:

PRIMERO: Se informa a la persona moral denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, Fiduciaria en el FIDEICOMISO No. 80058**, por conducto de su Apoderado Legal; que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ALMADÉN RESIDENCIAL**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **39,061.73 metros cuadrados**, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **2** con una superficie de 24,926.17 metros cuadrados y **2** con una superficie de 14,135.56 metros cuadrados; toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de la misma manera con la Densidad Bruta permitida como lo menciona el artículo 286 fracción I inciso b, del cual se hace mención en el numeral 5 dentro del concepto de densidad; bajo los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo TERCERO del presente acuerdo, los cuales se respetan y cumplen en el Proyecto Urbanístico en



N° de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente N°: F-040/2024

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

cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI, 257 fracción IV, 265 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ALMADÉN RESIDENCIAL**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **39,061.73 metros cuadrados**, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 24,926.17 metros cuadrados y [REDACTED] con una superficie de 14,135.56 metros cuadrados, colindantes al noreste del Fracc. Portal del Uro, frente a la Carretera Nacional, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

CUADRO DE ÁREAS	
Área	Superficie
Área Total:	39,061.730 M2
Área Cesión Vial:	9,084.86 M2
Área Derecho de Paso de S.A.D.M.:	866.24 M2
Área Urbanizable:	29,110.63 M2
Área Municipal Proyecto:	3,898.52 M2
Área Vendible Total:	25,204.91 M2
Área Habitacional Unifamiliar:	21,004.85 M2
Área Comercial y Servicios:	4,200.06 M2
Área Transformadores C.F.E.:	7.20 M2
Lotes Habitacionales Unifamiliar:	56
Lotes Comerciales y Servicios:	1
Total Lotes:	57

TERCERO: Que el Proyecto Urbanístico que al efecto se autoriza cumple con los Lineamientos Generales de Diseño Urbano que a continuación se indican:

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo a su plano 16 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 206 fracción I, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 264 fracciones I al XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente la superficie solicitada será de **39,061.73 metros cuadrados**, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED]

2. ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA: Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio **PRT/186/2025**, con fecha del 04-cuatro de marzo del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante el cual, otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2012-2025, deberá los siguientes alineamientos viales:
- Para la Carretera Nacional, deberá respetar un ancho mínimo de 64.00 metros, 32.00 metros a partir del eje central de la carretera y hacia ambos lados.
 - Para la calle Plantas El Uro, deberá respetar un ancho mínimo de 18.00 metros, 9.00 metros a partir del eje del camino y hacia ambos lados.
 - Deberá respetar un ochavo un radio de giro mínimo de 3.00 metros en el cruce de las vialidades mencionadas anteriormente.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como se establece en el artículo 264 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el artículo 198 de la misma Ley.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
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.
7. Deberá cumplir con lo indicado en el punto 5.4 Elementos de Cruce Seguros, de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 30 de octubre del 2019, en lo que respecta a las rampas peatonales en aceras.
- En general, el diseño de las banquetas en la etapa del Proyecto Urbanístico deberá cumplir con esta Norma, por lo que en su momento se hará una revisión por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público la cual evaluará que el diseño de las mismas se apegue a la normativa aplicable y/o en su defecto indicar los ajustes necesarios al proyecto presentado.
8. Deberá marcarse al desarrollador, la obligación de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.



Nº de Oficio: **SDU/03288/2025**

Expediente Nº: **F-040/2024**

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

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

De acuerdo a lo solicitado para un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio y Servicios de Urbanización Inmediata, los artículos 210 fracciones I 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 dichas áreas de cesión deben de ser conforme a los porcentajes y cumplir con las características que en adelante se indican:

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

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

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

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

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

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

La cesión municipal solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.

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.

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

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

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

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

IV. Podrán tener cualquier forma geométrica;

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

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

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

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

El proyecto urbanístico que al efecto se aprueba cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracciones I y XI, 211 fracciones I a VI, 213 IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de conformidad con el siguiente análisis técnico:

En el presente caso requiere un área municipal total de **3,864.82 metros cuadrados**, correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 21,004.85 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de **3,570.82 metros cuadrados**) por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (56 viviendas, siendo un área municipal requerida de 1,232.00 metros cuadrados), así como a cuantificar el 7% del área vendible comercial y de servicios (área vendible comercial y de servicios de 4,200.06 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de **294.00 metros cuadrados**), resultando un total requerido de **total de 3,864.82 metros cuadrados**; el promovente cede una superficie total 3,898.52 metros cuadrados, la cual se encuentra ubicada en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 215 fracción I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, que establece lo siguiente:

"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:

- I. Construcción de banqueta perimetral, con facilidades para personas con discapacidad, y adicionalmente en su interior 500-quinientos metros cuadrados de banquetas por cada 10,000-diez mil metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques;
- II. Instalación del alumbrado perimetral y adicionalmente en su interior una luminaria por cada 500-quinientos metros cuadrados de terreno cedido;
- III. Instalación de toma de agua para riego, limpieza y jardinería;
- IV. Instalación de bancas, una por cada 250-doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques;



Nº de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente Nº: F-040/2024

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

- V. *Juegos infantiles, tres juegos infantiles por cada 5,000-cinco mil metros cuadrados de terreno cedido para jardines o parques; y*
- 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."*

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

ZONIFICACION: De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, los predios identificados con los números de expedientes catastrales **2** dando una superficie total de **39,061.73 metros cuadrados**, se encuentran dentro del municipio, dentro de una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (HM), en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, del mencionado Plan, en esta zona predomina la construcción de edificios multifamiliares y, como uso complementario la vivienda unifamiliar y el comercio básico está condicionado. Además, el predio está beneficiado por los corredores de: **ALTO IMPACTO** colindando sobre la Carretera Nacional, en los cuales predominan y se permiten toda la variedad de usos comerciales y de servicio excluyendo la industria, por lo tanto, el proyecto de Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio y Servicios de Urbanización Inmediata, es **FACTIBLE, por ello el proyecto presentado cumple con el uso permitido.**

DENSIDAD: De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola, donde en su apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece:

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

La superficie solicitada de **39,061.73 m2**, la cual de acuerdo al **Cuadro ES-2 Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020** se localiza en una zona que se clasifica como "CC" (Crecimiento Controlado), en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento).

Teniendo en cuenta que por cada metro cuadrado se puede desarrollar 0.0015 de vivienda en pendientes de 0-15%, 0.0008 de vivienda en pendientes de 15.01 - 30%, y 0.0004 de vivienda en pendientes de 30.01-45%, y en lo que respecta al **plano de análisis de pendientes** proporcionado, el predio cuenta con 35,333.330 m2 en pendientes de 0 a 15%-por ciento, lo que equivale a 53.00 viviendas (el resultado de multiplicar 35,333.33 m2 por 0.0015 viv/ha), y 3,728.400 m2 en pendientes de 15.01% al 30%-por ciento, lo que equivale a 2.983 viviendas (el resultado de multiplicar 3,728.400 m2 por 0.0008 viv/ha), resultando entonces un máximo de 55.983 viviendas, y el proyecto presenta **56-cincuenta y seis** lotes de vivienda, por lo que el proyecto urbanístico cumple con la máxima cantidad de viviendas permitidas.

6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

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

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

Por consiguiente, los lotes deberán ser de superficies similares (lotes promedio) por lo que en un futuro ya no podrán ser objeto de subdivisión al haberse agotado dicha densidad aprovechando la totalidad de la densidad bruta permitida, tal y como se menciona en el numeral que antecede.

7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

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

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

I. a IX.;

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

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

XI..... "

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

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

De conformidad con el oficio N° **GDV/0268/2025**, de fecha 27-veintisiete de mayo del 2025-dos mil veinticinco emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría, se establecen los siguientes lineamientos y condicionantes que el desarrollador deberá cumplir:

" ...



N° de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente N°: F-040/2024

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

... se procede a emitir los siguientes lineamientos ambientales que le resultan aplicables para el seguimiento del Proyecto Urbanístico, por lo que en caso de que el mismo sea autorizado, se solicita de la manera más atenta, sean incluidos en el resolutivo que al efecto se emita.

- 1 En tanto no sea aprobado el Proyecto de Rasantes, o el permiso de desmonte y desyerbe correspondiente queda estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de actividad en el predio que pudiese generar alguna afectación a la vegetación, al ambiente o a la ciudadanía que se encuentre dentro del área de influencia del proyecto.
2. Que a efecto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 215 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el cual se establece en lo referente a la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas de fraccionamiento habitacionales de urbanización inmediata, por lo que en el caso específico se deberá de considerar lo señalado en la fracción VI de dicho ordenamiento atendiendo lo siguiente:
 - a) Deberá de conservar en su estado natural el arbolado con una condición física aceptable, privilegiando las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medio a 1.30-un metro treinta centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) Deberá de realizar la plantación de 01-un árbol nativo de la región por cada 100-cien metros cuadrados en el área de cesión (área de parques) que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Dicho espécimen deberá de ser de al menos de 2" pulgadas [5-cinco centímetros] de diámetro de tronco, medido a 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.
 - c) La plantación del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá de someter su propuesta ante la Dirección General para un Desarrollo Verde a efecto de que ésta, determine la viabilidad de la misma o en su defecto emita las consideraciones correspondientes.
 - d) Podrá incluir en el área verde o recreativa, un porcentaje de especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua, sin embargo, de manera previa deberá de someter su propuesta ante la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano sostenible de este Municipio a efecto de que determinen la viabilidad de su propuesta.
 - e) Se sugiere la implementación de ecotecnia o alternativas más eficientes como contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, considerando además la instalación de 1-una cisterna en la cual se incluya un equipo de bombeo y toma de agua, en caso de implementar dicha acción, Deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde, antes de la instalación de dicho sistema de riego, a efecto de que el personal de la misma pueda en su caso realizar la supervisión de dicha actividad.
3. Por otro lado, y a efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 210, 211, así como 213 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y atendiendo de manera específica a los criterios de arborización de los lotes de vivienda unifamiliar y multifamiliar, resulta necesario tomar en consideración lo siguiente:
 - a) Se deberá realizar la plantación de 01-un árbol nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares que sean destinados a ese fin, dichos especímenes deberán de considerar al menos las siguientes características, deberá contar cuando menos con un grosor de 7.5-siete centímetros y medio, medido a 1.30-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, destinándole el resto de árboles en caso de existir, para ubicarse en las

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

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 10—cien metros cuadrados de parques, es importante señalar que se debe realizar la plantación de árboles nativos de las especies establecidas en la norma ambiental estatal NAE-SMA-007-2022, ARBOLADO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN y sus anexos.

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

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

- I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales;
- II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años;
- III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento;
- IV. Podrán tener cualquier forma geométrica;
- V. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y
- VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.
- VII. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidos metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor a 300-trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;
- VIII. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;
- IX. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%-siete por ciento del área libre de afectaciones;
- X. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y
- XI. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

5. Toda vez que el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado "Almaden Residencial", contempla el desarrollo de lotes comerciales, y no se posee información respecto de las actividades a desarrollar en estos, previo al inicio de su construcción y/u operación, deberán de acudir ante esta y otras autoridades competentes a fin de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que le correspondan para realizar las actividades propias de su giro, con el objeto de que se le dicten los lineamientos aplicables a las actividades a desarrollar.

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

8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:



N° de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente N°: F-040/2024

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

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.

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

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

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

9. LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN-INFRAESTRUCTURA

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

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

ARTÍCULO 110. La infraestructura general se realizará en el espacio que integra las vías públicas. Previo a cualquier instalación que se pretenda llevar a cabo en un sector urbanizado, el interesado deberá obtener la información correspondiente respecto a la ubicación y profundidad de estas instalaciones, en el entendido de que de ocasionar un

daño a las mismas estará obligado a reparar el daño a su costa, informando dicha situación al organismo operador del servicio que hubiera sido dañado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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.



Nº de Oficio: **SDU/03288/2025**

Expediente Nº: **F-040/2024**

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

- II. *Establecer estructuras reguladoras y disipadoras de energía en escurrimientos donde no se tenga continuidad de obras pluviales aguas abajo y que representen problemas de afectación por inundación y acarreo de sedimentos.*
- III. *Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos.*
- IV. *Las que se señalen en los dictámenes hidrológicos específicos que al efecto realice la Autoridad competente, dentro de las autorizaciones de construcción y urbanización del suelo.*
- V. *Derogada.*
- VI. *Derogada.*
- VII. *Derogada.*

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

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

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

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

9. 1. INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL Y MUNICIPAL

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

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

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

9.2. HIDROLOGÍA-HIDRÁULICA (DRENAJE PLUVIAL):

- a) De conformidad con el oficio N° PRT/529/2025, de fecha 30-treinta de junio de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, se otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico hidrológico, con base en el plano presentado del proyecto Urbanístico, así como a los Estudios de Hidrológicos-



N° de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente N°: F-040/2024

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

Hidráulicos y anexos presentados y se informa la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la etapa de Proyecto Urbanístico, con una resolución Factible, debiendo cumplir con lo siguiente:

" ...

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA

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

II. Datos del proyecto pluvial:

▪ **Antecedentes**

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

- **Objetivos;**
- **Problemática;** y
- **Descripción del proyecto.**

III. Criterios pluviales:

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

IV. Análisis hidrológico:

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

V. Proyecto hidráulico:

- **Red pluvial primaria:**
 - a) Estructura de captación;
 - b) Estructura de retención de azolves;
 - c) Estructura de regulación;
 - d) Estructura de conducción o canalización;
 - e) Registros o pozos de visita;
 - f) Estructura de disipación de energía;
 - 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;
 - d) Estructura de conexión a red pluvial primaria.
- **Derechos de paso de drenaje pluvial:**
 - a) En cañadas naturales;
 - b) En lotes o predios;
 - c) Otros.

VI. Información cartográfica

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

VII. Conclusiones y recomendaciones:

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

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

- El Método Racional para cuencas menores de doscientas cincuenta hectáreas;
- El Método de Chow para cuencas mayores de doscientas cincuenta hectáreas;
- Otros, siempre y cuando se indique: Nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.
- Para calcular los caudales de escurrimiento, se deberá de utilizar un periodo de retorno de máxima lluvia de 50-cincuenta años.

- Deberá presentar oficio de factibilidad de drenaje pluvial con el Visto Bueno, emitido por Servicio de Agua y Drenaje de Monterrey.
- Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 02 de julio de 2024 mediante el oficio 205/SSOTEP/2024."

“...
Considerando lo anteriormente mencionado en el apartado de antecedentes, me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la etapa **FACTIBILIDAD PARA FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO, ASÍ COMO LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO, Y PROYECTO URBANÍSTICO**, con una resolución Factible por parte de esa área, considerándose viable proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del Desarrollo Implica, condicionado al cumplimiento de lo siguiente:

- Cabe destacar, se ubica en una zona de riesgo Hidrometeorológico muy alto por encharcamiento o anegamiento, de acuerdo con el Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1era. Etapa, publicado en el Periódico Oficial en fecha 22 de marzo del 2013, por lo que se envió el 04 de marzo de 2025 la solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León (se anexa), para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187, y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes deberán emitir su opinión al respecto; por lo que en su momento se deberán atender las observaciones y recomendaciones que dicha autoridad realice.



Nº de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente Nº: F-040/2024

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

- En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia.
- Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96, 97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.
- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.
- Cabe mencionar que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 153 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente, así como lo señala la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos, superficiales con base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

... me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la etapa **FACTIBILIDAD PARA FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO, ASÍ COMO LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO, Y PROYECTO URBANÍSTICO**, de la siguiente manera:

- Con base al proyecto urbanístico que presenta, en la siguiente etapa deberá de allegar el oficio de factibilidad de drenaje pluvial con el Visto Bueno, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, con la configuración solicitada en el proyecto urbanístico.
- Cabe destacar, se ubica en una zona de riesgo Hidrometeorológico muy alto por encharcamiento o anegamiento, de acuerdo con al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1era. Etapa, publicado en el Periódico Oficial en fecha 22 de marzo de 2013, por lo que se envió el día 04 de marzo del 2025 la solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León (se anexa), para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León,

quienes deberán emitir su opinión al respecto: por lo que se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 195/CIG/2025 de fecha 25 de junio de 2025 (se anexa oficio)."

b) ATLAS DE RIESGOS

1. A través del oficio No. 195/CIG/2025 de fecha 25-veinticinco de junio de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, se indica lo siguiente:

"...se tiene la facultad de reclasificar los casos de bajo o alto impacto dependiendo de las características específicas de cada proyecto. Por tanto, **tengo a bien clasificarlo como de Bajo Impacto**, en virtud de que el único fenómeno con Riesgo Alto o Muy Alto en el predio corresponde al Encharcamiento o Anegamiento, sin que se identifiquen zonas con Riesgo Alto o Muy Alto por fenómenos geológicos, y considerando, además, que su ubicación en zona de parteaguas favorece las condiciones hidrológicas del sitio.

Ahora bien, tras analizar el expediente administrativo municipal N° F-040/2024 a la luz de las bases de datos que contienen los archivos digitales de los estudios, planes y proyectos que obran en resguardo de esta Secretaría, se observa que el predio presenta Riesgo hidrometeorológico Muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento en aproximadamente el 30% del área del predio y no presenta Riesgo Geológico alto o muy alto; según lo indica el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22-veintidós de marzo de 2013-dos mil trece.

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

OPINIÓN:

- I. Una vez realizada la revisión del expediente técnico allegado a la solicitud de opinión de la licencia con expediente administrativo municipal F-040/2024, **la Secretaría opina a favor de viabilidad de Caso analizado siempre que, se complemente el expediente técnico con lo que a continuación se indica:**
 - a. En atención a lo señalado en el artículo 179 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala que "[...] Tratándose de fraccionamientos o conjuntos en zonas de riesgo, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual [...]" por lo que, es necesario que los estudios incluyan las medidas de mitigación para reducción del impacto provocado por el cambio en la impermeabilización del suelo del predio basadas en Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).
- II. **Ante esto se le recomienda a la Autoridad Municipal, que considere las características puntuales señaladas para cada apartado del expediente técnico, a fin de complementar de manera satisfactoria el expediente antes mencionado. Estas características se indican a manera de guía, a fin de que se realicen los análisis de Riesgo con metodologías adecuadas y las propuestas de medidas de mitigación de manera justificada y apropiada para el caso en particular; por lo que no será necesario que la actualización de los estudios solicitados se presente para un nuevo análisis ante la Secretaría. Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la Secretaría de la información que se actualice, si la Autoridad Municipal así lo considera necesario.**



Nº de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente Nº: F-040/2024

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

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- *En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.*
 - *Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020.*
 - *Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.*
 - *Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.*
 - *Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.*
 - *Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.*
 - *Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.*
2. Respecto al oficio emitido anteriormente citado emitido por el Estado en donde "tengo a bien clasificarlo como de Bajo Impacto". además del Análisis Hidrológico-Hidráulico de fecha febrero de 2025-dos mil veinticinco, realizado por el Ing **6** con número de cédula profesional 339518, menciona que "...se concluye que de acuerdo al informe del Análisis Hidrológico e Hidráulico, no existe riesgo alguno por inundación al interior del predio, siempre y cuando se consideren las recomendaciones emitidas dentro del presente estudio", las cuales son:

"V.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Para la realización de este estudio se determinaron las áreas de aportación tributarias internas (AT1, AT2 y AT3), esto se realizó a partir de los parteaguas conforme la información topográfica a detalle del terreno, así como el proyecto de rasantes del fraccionamiento.

Como revisión técnica para esta zona específicamente se realizó el análisis hidrológico utilizando periodos de retorno para lluvias de 5, 10, 20, y 50 años, con el fin de evaluarlas, recomendándose los resultados del periodo de 50 años, según la normativa municipal.

Además, para los coeficientes de escurrimiento se está considerando el uso de suelo actual y a futuro debido a la futura urbanización, siendo valores de 0.70 y 0.80, respectivamente, para las diferentes áreas de aportación internas, considerando dentro de este análisis que un porcentaje se podrá infiltrar en las áreas sin desarrollar de lotes o de áreas municipales del fraccionamiento

Para la obtención de los datos de lluvia (intensidad) se tomaron los datos climatológicos de la estación 019015 El Cerrito, Santiago más representativa al sitio en estudio, ajustándose los datos de las precipitaciones a una distribución de valores tipo I (Gumbell) obteniéndose la relación de los parámetros I-D-Tr a partir de lluvias máximas en 24 hrs. para cada Periodo de Retorno tomándose el valor más próximo cercano para efectuar los cálculos con los valores más críticos.

Dada la propia topografía el sector, el escurrimiento no contará con aportación de áreas externas, siendo originadas las aportaciones desde el interior del mismo, en lo particular el predio aguas arriba presenta un parteaguas natural, cuenta con pendiente descendente hacia el oriente y sureste respectivamente, es importante respetar los puntos naturales de

descarga, por lo que se evaluará adicionalmente el proyecto urbanístico, esto en base a la lotificación del proyecto, trazo de vialidades y proyecto de rasantes, valorando el manejo de forma superficial, esto a través de los arroyos viales de las diferentes vialidades, esto hacia los diferentes puntos críticos a revisión, así como la capacidad de conducción de la altura de lámina de agua sobre cada una de ellas, a fin de valorar su descarga sobre las vialidades existente en sus colindancias, dada la existencia de infraestructura pluvial aguas abajo del proyecto.

El presente análisis valora solamente la magnitud de los caudales derivados del futuro desarrollo del fraccionamiento, considerando para ello el cambio de uso de suelo de natural a urbanizado, así como los puntos naturales de descarga conforme la topografía particular del terreno y el proyecto de rasantes, valorándose además la altura de lámina de agua que se pudiera presentar sobre su arroyo vial, siendo que no sobrepasara la altura de cordón mínima de 0.15 metros.

La solución podrá realizarse de forma superficial dada la infraestructura pluvial existe aguas abajo, consistente en una alcantarilla de cruza la carretera nacional y posteriormente descarga sobre el arroyo la Chueca.

De antemano se considera que la alternativa de solución superficial es viable, pero estará sujeta a los criterios del propietario y los lineamientos señalados por la autoridad competente en el Municipio de Monterrey, N.L."

- De acuerdo a lo establecido en el artículo 177 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, esta Secretaría de Desarrollo Urbano de Monterrey solicita la opinión del proyecto urbanístico a la Dirección de Protección Civil de Monterrey con el oficio IDS/00137/2025 de fecha 13-trece de junio de 2025-dos mil veinticinco, quedando el proyecto sujeto a modificaciones y/o nuevas obligaciones para las etapas consecuentes en lo que respecta a la opinión que dicha dependencia emitirá al respecto.

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.

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:



Nº de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente Nº: F-040/2024

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

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

Dé 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



Nº de Oficio: **SDU/03288/2025**

Expediente Nº: **F-040/2024**

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

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

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

10. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LA DELEGACIÓN EL HUAJUCO. De conformidad al artículo 90 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se tendrá que cumplir los lineamientos establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020:

10.1. Lineamientos para los usos y destinos del suelo

Los predios ubicados sobre corredores urbanos que tengan uso comercial estarán obligados a resolver sus entradas y salidas de vehículos a través del corredor, no permitiéndose el acceso por calles locales.

La densidad y lineamientos urbanísticos para los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos de Mediano Impacto y de Alto Impacto, tendrán un fondo de aplicación o área de influencia de 50 metros de profundidad para Corredor de Mediano Impacto y de 100 metros para el Corredor de Alto Impacto, en el resto de predio se aplicarán los lineamientos correspondientes a la zona en donde se ubique el predio en cuestión.

Tratándose de obras nuevas se deberá dejar un remetimiento lateral mínimo de 1.00 metro libre.

10.2. Lineamientos urbanísticos

- Respetar las condiciones del terreno; prohibiéndose realizar cortes y modificaciones a su topografía desmontes y talas de especies vegetales, que excedan lo establecido en la autorización respectiva, salvo para abrir las vialidades mínimas indispensables de acceso al desarrollo. En estos casos deberán protegerse los taludes en los cortes.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona. A menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.
- Deberá cumplir con las recomendaciones marcadas en el estudio geológico e hidrológico correspondiente.
- En todas las etapas de un proyecto de urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial de aquellas catalogadas en la NOM-059-ECOL-1994, en especial las aves canoras y de ornato.
- No se debe interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben dejar pasar por cada predio estos drenes inalterados y darles mantenimiento.
- El criterio de lotificación de terrenos deberá considerar a los corredores biológicos y de protección de flora y fauna, además de las pendientes, escurrimientos y el riesgo geológico que se señale en los estudios específicos correspondientes.
- Las cañadas, y escurrimientos naturales serán respetadas considerando el nivel de aguas máximas extraordinarias, y consideran las áreas de amortiguamiento señaladas por el estudio específico (impacto ambiental).
- Restaurar y respetar los cauces naturales (escurrimientos naturales) y/o corredores pluviales en las áreas de escorrentías existentes en el predio, tomarlo en cuenta para los cortes de vialidades y encauzarlos debidamente en éstos.
- Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia.
- En pendientes pronunciadas, potencialmente erosionables, se empleará malla u otro método apropiado de protección, siembra y fertilización de cubierta vegetal para ayudar a la prosperidad de la misma.
- Queda prohibida la explotación de bancos de material.
- Realizar estudio de mecánica de suelos, que permita establecer la profundidad de las capas de terreno más estables para fincar los cimientos de las construcciones; donde además se analice la estabilidad y/o capacidad de carga del suelo y/o roca, además de proponer un saneamiento inmediato de los taludes, debiendo presentar estos estudios a la autoridad correspondiente.



Nº de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente Nº: F-040/2024

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

- El material generado durante los trabajos de desmonte y preparación del terreno, será empleado en primera instancia, prioritariamente como relleno en el mismo predio, depositándose el excedente en las áreas externas que para tal efecto determine la autoridad local correspondiente.
- En aquellos casos en donde se considere un riesgo geológico más elevado, se presentarán estudios geológicos a detalle del área de su influencia.
- Realizar las actividades de construcción considerando la aplicación de medidas de mitigación que eviten la dispersión de polvos fugitivos.
- Evitar el daño a los recursos naturales aledaños como es el suelo, vegetación durante la etapa de preparación del terreno.
- Se dará especial cuidado al cumplimiento de las normas de prevención de incendios forestales.
- Los fraccionamientos y construcciones que se desarrollen en colindancia con los corredores urbanos de alto y medio impacto y que cuenten con frente al corredor adquirirán el uso comercial señalado y deberán resolver las entradas y salidas de vehículos a través del corredor o la vialidad de mayor jerarquía.
- Las áreas municipales serán localizadas en áreas adecuadas y en su caso agrupadas para conformar espacios de protección ambiental (parques ecológicos y/o lagos artificiales).
- En el caso de cortes en vialidades, construir contra cunetas de desvío en la parte de aguas arriba y encauzar la corriente hacia los escurrimientos más próximos.
- Se deberá otorgar protección a la canalización pluvial, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.
- Las vialidades y estacionamientos deberán contar con colector pluvial.
- Al presentar diseño pluvial, verificar que las instalaciones eléctricas y telefónicas no se encuentren cerca o en contacto con este; que asegure que el drenaje pluvial no afecte a predios y/o calles vecinas.
- En las zonas habitacionales las redes de electricidad, telefonía y TV por cable se realizarán en la vía pública de manera subterránea atendiendo la normatividad técnica respectiva, evitando con ello dañar el medio natural.
- Los accesos al fraccionamiento y a los lotes serán por caminos con pendientes que no excedan el 15%. En casos especiales plenamente justificados ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio, desde el punto de vista técnico y de estabilidad del suelo se autorizarán vialidades hasta con el 22% de pendiente máxima en tramos de hasta 60 m de longitud y con recubrimiento antiderrapante, debiendo de intercalar tramos con pendientes no mayores del 15% cuando menos de 60 m de largo.
- Los taludes que resulten al construir las vialidades deberán tener la altura que, de acuerdo al estudio de geotecnia y/o especializado, garantice plenamente su estabilidad.
- Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamiento en masa de la vialidad.
- Preferentemente cada fraccionamiento deberá presentar el Reglamento Interno del fraccionamiento, donde apliquen medidas restrictivas para el uso del lote y que se integren a las estructuras de Compra-Venta, tales como: Respeto total a la vegetación nativa; No introducción de especies exóticas; Arquitectura que no destaque sobre el medio natural, limitación de altura en las construcciones, así como acabados acordes con el medio, evitando materiales reflejantes.
- El fraccionador y/o constructor deberá establecer un programa de supervisión el cual designe un responsable con capacidad técnica suficiente para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y facultado para tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
- En caso de que la sobras, durante sus diferentes etapas, ocasionaran afectaciones que llegasen a alterar el equilibrio ecológico, se podrá exigir el retiro de las mismas y la implementación de programas de compensación.
- Conservar en estado natural el arbolado nativo de los lotes y áreas municipales, hasta valorar el proyecto habilitación correspondiente.

- En las áreas urbanas que hayan sido afectadas por desmontes o por sobre explotación forestal, se deberán establecer programas continuos de reforestación con especies nativas.
- No se permitirá el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.

10.3. Drenaje pluvial

...

Los nuevos fraccionamientos, construcciones y cualquier clase de desarrollo urbano que se pretenda realizar en la zona, deberán implementar medidas preventivas para evitar que se incrementen los riesgos en áreas inundables, generados por el aumento de la impermeabilización del suelo a consecuencia del proceso de urbanización y construcción. Básicamente se trata de establecer el concepto hidráulico de impacto cero, lo que significa que el pico del caudal generado no se incremente con el aumento de la impermeabilidad del terreno, para lo cual la autoridad municipal correspondiente señalará los requisitos y lineamientos a respetar en las autorizaciones correspondientes.

11. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De conformidad con el oficio Nº PRT/118/2025, de fecha 26-veintiseis de febrero de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, se otorga el Visto Bueno en materia de Geología geológico, con base al plano presentado del proyecto Urbanístico, así como a los Estudios y anexos presentados, se informan las siguientes obligaciones y lineamientos al presente proyecto:

"Antecedentes:

- De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa, el predio no se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.
- En fecha 12 de julio de 2024, esta Dirección emitió una Opinión con resolución factible, mediante el Oficio No. DPT/G044/2024 en donde se manifiesta lo siguiente:

CONCLUSIONES

Con base en lo anterior, se determina que el Fraccionamiento **CUMPLE** con la información requerida, considerándose **FACTIBLE** proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación Desarrollo Implica. Para las siguientes etapas deberá atender los siguientes numerales:

- I. Deberá tomar en cuenta lo mencionado en el oficio emitido por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 02 de julio de 2024 mediante el oficio 205/SOTEP/2024.
- II. En caso de presentar taludes superiores a 3.00 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 y autorización de ventas deberá presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimento Flexible.
- IV. 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.

OPINIÓN TÉCNICA

Que una vez que fue analizado el documento consistente de un plan o topográfico, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la



N° de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente N°: F-040/2024

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

Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** correspondiente en los términos siguientes:

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:

De acuerdo al estudio, se determinó que la estratigrafía del área de estudio en particular está compuesta por una arcilla color café oscuro con abundante materia orgánica. Bajo esta se encuentra un horizonte de gravas y boleos empacados en arcilla color café claro. En el lote en estudio no se encontraron estratos de formación geológica para poder determinar fracturamientos o rumbo y buzamiento de capas. Debido a las condiciones morfológicas del terreno en estudio no existen afloramientos del sustrato rocoso por lo que se describe una sola unidad que corresponde a un suelo aluvial. Debido a que no se presentan estratos no se tienen rasgos estructurales del área de estudio, existe un comportamiento uniforme en superficie, en el área de estudio solo se presentan depósitos de material aluvial, no se cortaron estratos de alguna unidad geológica rocosa. El predio se encuentra en un escenario geológico con una susceptibilidad muy baja. El riesgo que se puede presentar y que es inherente a toda la actividad humana que modifica el perfil natural del suelo, es posibilidad de presentarse derrumbarse en las caras expuestas de los taludes excavados si no son bien protegidos.

CONCLUSIONES

Con base en lo anterior, se determina que el Fraccionamiento **CUMPLE** con la información requerida, considerándose **FACTIBLE** proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del Desarrollo Implica. Para las siguientes etapas deberá atender los siguientes numerales:

- I. Para la etapa de proyecto de Rasantes, se deberán presentar las secciones transversales de las vialidades proyectadas, donde se observe la altura y pendiente de los taludes resultantes. Así mismo, 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 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.
- II. ...
- III. Para la etapa de proyecto ejecutivo y autorización de ventas deberá presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimento Flexible.
- IV. Se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, se deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal."

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

misimos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

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

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

15. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) En caso de serle aplicable, Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; los estudios tienen que ser elaborados por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), cuya elaboración no sea de una antigüedad mayor a 1-año, además, se deberá señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) Validación del Diseño de Pavimentos de acuerdo a la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y lo referente a las Normas Técnicas de Pavimento del Estado de Nuevo León, dicha validación deberá estar acompañada con la certificación del Profesional Responsable.
- c) **Bomberos:** Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 257 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en correlación al artículo 147, fracción XI, inciso h), del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Proyectos de ingenierías de Red Eléctrica, Gas natural, Drenaje Pluvial, Agua Potable, Drenaje Sanitario, Telefónica y Televisión por cable para obras de infraestructura aprobados por las dependencias



Nº de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente Nº: F-040/2024

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

correspondientes. Dichas obras serán aportadas por el propio promovente. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en el acuerdo a lo establecido en los artículos 208 fracciones I, II, III, IV, IX, XIII, XIV, 257 fracción VI, 267 fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en correlación al artículo 147, fracción XI, inciso h), del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- e) **Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos, agua potable y drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica y gas**, autorizados por las dependencias públicas y /o empresas prestadoras de los servicios públicos correspondientes de acuerdo al artículo 267 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. En caso de tramitarse en conjunto la **AUTORIZACIÓN DE VENTAS**, deberá presentar comprobante de pago a la incorporación a redes de acuerdo al artículo 269 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- f) **Diseño De Alumbrado Público**: Proyecto de alumbrado público con la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos, de acuerdo a lo establecido en los artículos 208 fracciones IV, V, 257 fracción VI, 267 fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León
- g) **Nomenclatura y Señalamiento Vial**: Diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; previa revisión y autorización por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, de acuerdo a lo establecido en los artículos 208 fracciones VI, 257 fracción VI, 267 fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- h) **Guarniciones y Banquetas**: Diseño de Guarniciones y Banquetas a ejecutar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; previa revisión y autorización por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, de acuerdo a lo establecido en los artículos 208 fracciones VII, 257 fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

misimos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

- 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.
- 20. INFRAESTRUCTURA VIAL PARA EL SERVICIO DE TRANSPORTE URBANO:** Que revisado el Oficio N° CT-132/2024, emitido por la Dirección del Comité Técnico del Instituto de Movilidad y Accesibilidad, de fecha 05-cinco de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, en relación a la solicitud de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano que se ofrecerá en el desarrollo en cuestión donde se proyectan 56-cincuenta y seis lotes de vivienda unifamiliar y 01-un lote comercial, correspondiente a los números de expediente catastral [REDACTED] ² ubicado en el Municipio de Monterrey; en el que se indica lo siguiente: "...En conclusión, relacionando los componentes del análisis de oferta, demanda e infraestructura vial, se determina que es **FACTIBLE** la prestación del servicio de transporte público para el desarrollo en proyecto quedando supeditada a que se cumpla con los siguientes lineamientos:
1. Colocar el señalamiento de paradas oficiales de transporte urbano (SIS-19) y el equipamiento de los parabuses respectivos respectivos junto con su cruce peatonal seguro, que sean necesarios ubicar en la zona de influencia del nuevo desarrollo sobre Carretera Nacional donde se determinó que existe la circulación de este y que corresponden a los puntos más cercanos en donde los futuros habitantes del fraccionamiento estarían accediendo a estos servicios. Considerar la propuesta de este equipamiento de acuerdo con la figura 1
 2. Aplicar las recomendaciones realizadas en el estudio de Movilidad, que el solicitante presentó a fin de mejorar las condiciones de circulación y de seguridad en la zona.
 3. En los planos que se presenten en todos los trámites subsecuentes relacionados con el proyecto, así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que indique "**Vialidad con circulación de transporte público**" sobre las vías que circulan estos servicios y otra nota más que establezca "**Parada de transporte público y su equipamiento**" en los lugares destinados para este fin.
 4. Deberá contar con banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule la normativa vigente, que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta las paradas de dichos servicios.



Nº de Oficio: SDU/03288/2025

Expediente Nº: F-040/2024

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

5. Coadyuvar con el municipio para mantener las aceras o banquetas con iluminación y arborización cuando las trayectorias peatonales para acceder a los servicios de transporte público estén fuera del polígono desarrollado. Cuando estén dentro del polígono la responsabilidad de dejarlas preparadas con este equipamiento será del desarrollador.
6. Proyectar el acceso al fraccionamiento sin que afecte la disponibilidad y seguridad del espacio, ubicación, circulación y/o operación de las áreas necesarias para el sistema de transporte público y sus usuarios, considerando cualquier posible área de estacionamiento siempre fuera de la vía pública.
7. Cuando existan lotes colindantes por cualquiera de sus lados, con la vialidad en la que circulen servicios de transporte urbano, los futuros propietarios **deberán tener conocimiento de todo lo anterior** para evitar inconformidades posteriores de estos por un enfoque de apropiación equivocado del espacio y vía pública.

...".

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

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

DECIMO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo Urbanístico, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 287, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMO PRIMERO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

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

DECIMO TERCERO: De acuerdo al artículo 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.



N° de Oficio: **SDU/03288/2025**

Expediente N°: **F-040/2024**

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

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

DECIMO QUINTO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en los artículos 286 fracciones I incisos a) y b), II incisos a) al i), 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 SEXTO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**
Oficina del Secretario

[Firma manuscrita]

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

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

SCS/OAMM/BRGC/MRRG/BASH

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse JOSE ALBERTO DIAZ DIEGO siendo las _____ horas del día 25 del mes de septiembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE OGA ALICIA MEZA N

NOMBRE

FIRMA

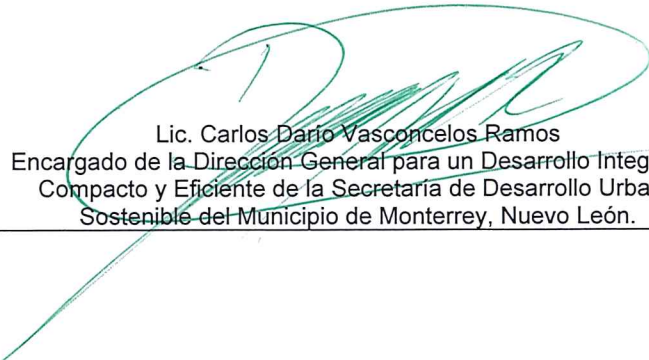
FIRMA

No. De GAFETE

IDENTIFICACIÓN

5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-040/2024
	Fecha de Clasificación	19 de noviembre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Número de Clave de Elector, 5. Credencial de Elector, 6. Nombre.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.