



Nº de Oficio: SDU/03569/2025

Expediente Nº: F-047/2024

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

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS
SUPERIORES DE MONTERREY.**

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE. -

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
--- **V I S T O** : Él expediente administrativo número **F-047/2024**, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. Ricardo Mercado Aguilar, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE MONTERREY**, esta última en carácter de Propietario; mediante el cual solicita se le informe sobre la **FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO, Y SE FIJEN LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO, PARA EL DESARROLLO DE UN FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA, EL CUAL SE DENOMINARÁ MONTAURA**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **90,203.717 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 2-dos predios, descritos enseguida: **Lote número 1-uno** con una superficie de **41,240.685 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y lote Número 2-dos con una superficie de **48,963.032 metros cuadrados**, identificado con el número catastral [REDACTED] colindantes a las Avenida Lince y Avenida Richard. E. Byrd, Distrito Urbano Cumbre Poniente, 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 y 263 fracciones I a V, de la citada Ley; y en los artículos 143 fracciones I a VIII, y 144 fracciones I a XII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la **FACTIBILIDAD DE FRACCIONAR Y URBANIZAR EL SUELO Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO**, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 284, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente algunos requisitos pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto, específicamente los indicados en el artículo 263 fracción II, del citado ordenamiento legal, vigente al ingreso del trámite que nos ocupa.

14076

1/24
ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUI SE RESUELVE

TERCERO. El peticionario allegó los siguientes documentos:

1.- Solicitud correspondiente. Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano.

- Solicitud oficial para **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, que se denominará **MONTAURA**, en el predio ubicado en la Avenida Lince, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de **90,203.717** metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 2-dos predios siguientes: lote No. 1-uno identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** con una superficie de **41,240.685** metros cuadrados y lote No. 2-dos identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** con una superficie de **48,963.032** metros cuadrados, firmada por el C. Ricardo Mercado Aguilar, Apoderado Legal de la persona moral denominada **INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE MONTERREY**.

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

2.- Título que acredite la propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente. (copia simple).

- Copia simple de la **Escritura Pública** número **24,885**-veinticuatro mil ochocientos ochenta y cinco de fecha 23-veintitres días del mes de julio del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral de Estado de Nuevo León, en la cual comparecen de una parte el Señor Ingeniero **ENRIQUE GARZA TREVIÑO** en su carácter de Apoderado General de las empresas denominadas **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y; **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a quienes se les denomina "**PARTE DONANTE**" y por otra parte los Señores Ingeniero **ELISEO VÁZQUEZ OROZCO** y Doctor **JOSÉ TREVIÑO ABREGO**, en su carácter de Apoderados Generales de **INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE MONTERREY**, a quien se le denomina "**PARTE DONATARIA**" y acuden a formalizar un **CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA PURA E IRREVOCABLE**, relativa al predio marcado con el expediente catastral [REDACTED] **2** objeto de la presente resolución; Inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] **3**
- Copia simple de la **Escritura Pública** número **7,657**-siete mil seiscientos cincuenta y siete de fecha 20-veinte de octubre de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público número 103-ciento tres, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual comparecen de una parte los Señores Contador Público **JOSÉ JUAN SALAZAR CAVAZOS** y Licenciada **ERIKA ALDERETE TERRAZAS**, en representación de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACIÓN CIVIL**, a quien se le llamará "**LA PARTE DONANTE**" y de la otra parte el Señor Contador Público **HÉCTOR ALEJANDRO PALACIOS GONZÁLEZ**, en representación del **INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE MONTERREY**, a quien se le llamará "**LA PARTE DONATARIA**", para formalizar un **CONTRATO DE DONACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE** para un predio



Nº de Oficio: **SDU/03569/2025**

Expediente Nº: **F-047/2024**

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

identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 96,466.16 metros cuadrados. Inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

- Copia simple de **ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 193,677/2010**, de fecha 26-veintiseis de marzo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Lic. Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaria Publica Número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, en la cual se **ratifica** escrito mediante el cual se solicita se inscriba la **Fusión de 2 predios** con los números de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **60,000 metros cuadrados** y [REDACTED] con una superficie de **96,466.16 metros cuadrados**, quedando un solo lote, con una superficie de **156,466.16 metros cuadrados**, al cual se le asignó el expediente catastral número [REDACTED] por la Dirección de Catastro del Estado; fusión que fuera aprobada, mediante acuerdo contenido en el oficio 2440/2009/SEDUE de fecha 22-veintidos de septiembre del 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo S-103/2009. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Copia simple de **ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 029/11,029/2021**, de fecha 19-diecinueve días del mes de enero del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la **ratificación del documento, mediante el cual se solicita se inscriba la Subdivisión en 2-dos lotes** del predio con expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **156,466.16 metros cuadrados**; al cual le fue asignado, por la Dirección de Catastro del Estado: Lote No. 11-A.- con una superficie de 8,956.914 metros cuadrados, con el expediente catastral [REDACTED] v Lote No. 11-B con una superficie de **147,509.246 metros cuadrados**, con el expediente catastral [REDACTED], subdivisión que fuera autorizada mediante acuerdo contenido en el oficio **15133/SEDUE/2020** de fecha 13-trece de noviembre del 2020-dos mil veinte, bajo el expediente administrativo S-082/2020. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Copia simple de **ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 029/59,888/2024**, de fecha 02-dos de Julio del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Lic. José Martínez González, Titular de la Notaria Pública número 29, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, con residencia en este Municipio, en la cual **se ratifica escrito mediante el cual, se solicita se inscriba la Subdivisión en 3-tres lotes** de un predio con una superficie de **147,509.246 metros cuadrados** y marcado con el expediente catastral **81-000-011: Lote Resultante Número 1.-** con una superficie de **41,240.685 metros cuadrados** y al cual fue asignado por la dirección de Catastro del Estado el expediente catastral [REDACTED] Lote Resultante Número. 2.- con una superficie de **48,963.032 metros cuadrados** y el expediente catastral [REDACTED] y Lote Resultante Número 3.- con una superficie de 57,305.529 metros cuadrados, el expediente catastral [REDACTED]; subdivisión que fuera aprobada mediante acuerdo contenido en el oficio **02187/SEDUSO/2024** de fecha 05-cinco de junio del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el expediente administrativo S-127/2023, Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5309, volumen 131, libro 107, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 08-ocho de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.
- Copia simple de **ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 145/14,237/2025**, de fecha 14-catorce de febrero del 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Lic. Arnoldo Francisco Sáenz Galván, Notario Público Titular número 145, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual se **ratifica documento de carácter aclaratorio sobre la Subdivisión** inscrita bajo el [REDACTED]

precisamente del polígono resultante, identificado como LOTE RESULTANTE 2 marcado con el expediente catastral debido a un error involuntario en el cuadro de áreas se mencionó incorrectamente la medida que va del punto L al punto M, señalando 41.54 mientras que la medida correcta es 35.76. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

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

3.- Certificado de Libertad de Gravamen del Predio.

- **CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMEN**, documento en el cual el C. LIC. PEDRO ALEJANDRO BENAVIDES GOZÁLEZ, Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Primer Distrito Registral con Residencia en Monterrey, Nuevo León, certifica que la propiedad inscrita a favor del **INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE MONTERREY**. (1) bajo el

v. (2) bajo el

NO registra en su margen constancia vigente alguna de que este gravada con HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDECOMISO, ni de algún otro modo, de los lotes marcado con el número (1) uno, de la subdivisión colindante de la Prolongación de Avenida Lince, al Poniente del Fraccionamiento Cumbre Elite 8avo Sector en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y Lote marcado con el número (2) dos de la subdivisión colindante con la Avenida Richard E. Byrd, al Poniente del Fraccionamiento Cumbres Elite 8avo Sector en el municipio de Monterrey, Nuevo León; autorizo en fecha 15-quinque de julio de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28332761.

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

4.- Documento que acredite la Personalidad Jurídica. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia simple)

- Copia simple de **Escritura Pública** número 22,243-veintidos mil doscientos cuarenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, de fecha 20-veinte días del mes de diciembre del año 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado FERNANDO ARECHAVALETA PALAFOX, Notario Público en ejercicio, titular de la Notaría Pública Veintisiete, en la cual comparece el señor **HECTOR LAZO HINOJOSA** en representación del **INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE MONTERREY**, para hacer constar la legal existencia del **INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE MONTERREY**, como institución particular con personalidad jurídica propia. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el
- Copia simple de **Escritura Pública** Número 11,152-once mil ciento cincuenta y dos, en Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a 8-ocho días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado



Nº de Oficio: SDU/03569/2025

Expediente Nº: F-047/2024

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

JOSÉ JAVIER LEAL VILLARREAL, Notario Público Titular Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, en la cual comparece la **C. BLANCA HEIDI HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, en su carácter de delegada de la Sesión del consejo Directivo del **INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE MONTERREY**, celebrada el día 17-diecisiete de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, para celebrar entre otras cosas la **FORMALIZACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE APODERADA** a favor de **ADRIANA WONG ARREDONDO**, en la cual se confieren diversos poderes y facultades: entre ellos **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, el cual podrá ser **ejercido individualmente**, quedando facultada para delegar, conferir, otorgar, sustituir o revocar en una u otras personas, poderes generales y especiales para Actos de Administración, sin perder por ello sus facultades. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

3

- Copia certificada de **CARTA PODER**, emitida en Monterrey, Nuevo León en fecha 01-primer de agosto de 2025-dos mil veinticinco, por la **C. ADRIANA WONG REDONDO**, en su carácter de Apoderada General del **INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE MONTERREY**, otorga y confiere en nombre de su representada a **ALDO MANLIO DECANINI GARZA, RICARDO MERCADO AGUILAR, MARÍA TERESA TREVIÑO FERNÁNDEZ, JUAN SALAZAR MONTELONGO y KAMILA MARTÍNEZ CUSPINERA** un **PODER ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN**, para llevar a cabo, de manera conjunta o individualmente, cualquier tipo de gestión o trámite ante cualquier dependencia, ya sea federal, estatal, municipal o paraestatal, para realizar trámites relativos a la obtención de las licencias de Uso de Suelo, Lineamientos Generales, Factibilidades, Proyectos Urbanísticos, proyectos rasantes, para desarrollar un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata y cualquier tema o trámite relacionado con dichas licencias, dentro de los expedientes catastrales [REDACTED] 2 entre otros; documento que fuera ratificado en fecha 14-catorce de agosto de 2025-dos mil veinticinco, ante la fe del C. LICENCIADO JOSÉ MARTÍNEZ GONZÁLEZ, Titular de la Notaria Pública Número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado con residencia en este Municipio, según consta en **ACTA FUERA DE PROTOCOLO 029/74,276/2025**.
- Copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral, a nombre de la **C. ADRIANA WONG REDONDO**, con número [REDACTED] 4 (Apoderada)
- Copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional electoral, a nombre del **C. RICARDO MERCADO AGUILAR**, con número [REDACTED] 4 (Apoderado)

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

5.- Comprobante de Pago de Impuesto Predial actualizado (copia simple).

- Presenta copia simple de recibo de pago con Folio 326A-272 de fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal del año 2025-dos mil veinticinco; respecto al predio identificado con el número catastral [REDACTED] 2

- Presenta copia simple de recibo de pago con Folio 326A-1133 de fecha 31-treinta y un días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal del año 2025-dos mil veinticinco; respecto al predio identificado con el número catastral [REDACTED] 2

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

6.- Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del plan o programa de desarrollo urbano vigente, cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro.

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en colindancia con al Avenidas Lince y Richard. E. Byrd, Sector cumbres, en Monterrey, Nuevo León, con expedientes catastrales [REDACTED] 2
- Presenta Plano de Planta de Ubicación S/E, **Zonificación**, Tipo Fraccionamiento: Habitacional de Urbanización Inmediata, de un predio ubicado en la Calle Lince y Richard Byrd, Sector Cumbres, en Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales [REDACTED] 2 de fecha 27-veintisiete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco. Elaborado por el Arq. [REDACTED] 5 Perito Responsable, con número de cédula profesional 11601483.
- Presenta Plano de Planta de Ubicación S/E, **Densidades**, Tipo Fraccionamiento: Habitacional de Urbanización Inmediata, de un predio ubicado en la Calle Lince y Richard E. Bird, Sector Cumbres, en Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales [REDACTED] 2 de fecha 27-veintisiete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco. Elaborado por el Arq. [REDACTED] 5 Perito Responsable, con número de cédula profesional 11601483.
- Presenta Plano de Planta de Ubicación S/E, **Estrategia Vial**, Tipo Fraccionamiento: Habitacional de Urbanización Inmediata, de un predio ubicado en la Calle Lince y Richard E. Bird, Sector Cumbres, en Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales [REDACTED] 2 de fecha 27-veintisiete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco. Elaborado por el Arq. [REDACTED] 5 Perito Responsable, con número de cédula profesional 11601483.
- Presenta Plano de Planta de Ubicación S/E, **Atlas de Riesgo Hidrológico**, Tipo Fraccionamiento: Habitacional de Urbanización Inmediata, de un predio ubicado en la Calle Lince y Richard E. Bird, Sector Cumbres, en Monterrey Nuevo León, con expedientes catastrales [REDACTED] 2 de fecha 27-veintisiete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco. Elaborado por el Arq. [REDACTED] 5 Perito Responsable, con número de cédula profesional 11601483.
- Presenta 01-un plano de Topográfico impreso, con fecha mayo de 2025-dos mil veinticinco y 01-un plano de Pendientes impreso, con fecha mayo de 2025-dos mil veinticinco; elaborados y signados por el Arq. [REDACTED] 5 [REDACTED] con cédula profesional 11601483.



Nº de Oficio: SDU/03569/2025

Expediente Nº: F-047/2024

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

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

7.- Fotografías que muestren la situación actual del predio.

Presenta 4-cuatro fotografías del predio (3-tres fotografías del exterior y 1-una fotografía del interior), impresas a color.

Lo que cumple con 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 a el artículo 144 fracciones XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Por lo que respecta a los requisitos descritos en las fracciones **VIII, IX y X del artículo 144** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativo a las factibilidades de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial; de la factibilidad del servicio de energía eléctrica y de la factibilidad del transporte público, respectivamente, se harán exigibles al presentarse la solicitud del Proyecto Urbanístico, para estar acordes con lo que ahora dispone el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el entendido de que en la citada Ley no se indica la etapa en la que se debe de presentar la factibilidad del servicio del transporte público.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I y LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4, 169 fracciones I a XIV, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 párrafos primero, segundo y tercero fracción I, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV, 210 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 256 primer párrafo, 257 fracciones I, II y III, 258 fracciones I y II, 260, 261, 262 fracciones I al VI, 263 fracciones I al V, 286 fracciones I incisos a) y b), II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), 291 fracción I y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I a VIII y 144 fracciones I a XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3, 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V, L y LI, 101, fracciones IV, XII y XIV y 102 fracciones II, y XIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-seis de mayo de 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.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios identificados con el expediente catastral número [REDACTED] con superficie de **41,240.685 metros cuadrados** y [REDACTED] con una superficie de **48,963.032 metros cuadrados**, se encuentran ubicados en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en una zona clasificada como **Equipamientos y Servicios**. Ahora bien, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 35 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León que a la letra dice; *...“En las zonas y predios indicados en el Plan como Equipamientos y Servicios (ES), se podrán desarrollar, además de los usos y destinos del suelo señalados para estos predios o inmuebles, los que se permitan en las zonas donde se encuentren insertos, debiéndose en ambos casos respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas”...* siendo en este caso una zona con Uso Habitacional Unifamiliar, **por lo que el uso Unifamiliar solicitado es permitido, por ello el proyecto presentado cumple con lo solicitado.**

En cuanto a la Densidad, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en análisis se encuentran ubicados en una zona clasificada como densidad media **Tipo D6**, la cual permite desarrollar un **máximo de 56 viviendas por hectárea**, de conformidad en el cuadro No. 21 de Densidad y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado.

TERCERO. De acuerdo a Verificación Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 17-dieciséis de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, se observó que, aun no se han realizado trabajos de obras de urbanización y se describen los siguientes conceptos:

Observaciones: se realiza visita de verificación al fin de constar la situación actual del predio solicitado y las etapas con las que cumple; Movimiento de tierra: Aun no se realiza esta etapa; Agua Potable: Aun no se cuenta con servicio; Drenaje Sanitario: Aun no se cuenta con servicio; Energía Eléctrica: Aun no se cuenta con servicio; Gas Natural: Aun no se cuenta con servicio; Pavimentos: Aun no se realiza esta etapa; Cordones: Aun no se realiza esta etapa; Rampas extremas de vialidades: Aun no se realiza esta etapa; Drenaje Pluvial: Aun no se realiza esta etapa; Alumbrado Público: Aun no se realiza esta etapa; Nomenclatura y señalamiento Vial: Aun no se realiza esta etapa; Esguimientos naturales: No se cuenta con esguimientos naturales; Derecho de paso C.F.E., y A y D, Gas Pluvial, C.N.A., etc.: Aun no se realiza esta etapa; Secciones Viales: Colinda con la Av. Lince con una sección vial de 14.00 mts, aproximadamente cabe haber referencia que se trata únicamente de la carpeta de rodamiento.

CUARTO. La presente se emite en seguimiento y atención a la solicitud referida en el presente documento, petición que debe de entenderse que se gestiona, en el ejercicio de sus legítimos derechos, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido y especificaciones que contengan las responsivas, planos, firmas y demás documentos que presentaron ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible dentro del presente expediente administrativo **F-047/2024**, adicionalmente los acuerdos y resoluciones que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible deben de entenderse en el sentido de que no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros, a lo anterior de conformidad con los artículos 260 y 402 y octavo transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

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



Nº de Oficio: SDU/03569/2025

Expediente Nº: F-047/2024

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

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

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

A C U E R D A:

PRIMERO. Se informa **AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE MONTERREY.**, que es **Factible de Fraccionar y Urbanizar el Suelo** para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MONTAURA**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **90,203.717 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 2 predios siguientes: Lote 1 con una superficie de 41,240.685m², identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y Lote 2 con una superficie de 48,963.032m², identificado con el número de expediente catastral, [REDACTED] 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, mismo que deberá respetar y cumplir en la elaboración del Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 213 fracciones I al IV y VII al XI, 257 fracción IV, 265 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: FIJACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO. Tenemos que, para fraccionar y urbanizar, los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con una **superficie total de 90,203.717 metros cuadrados** se establecen los siguientes **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO**, que serán la base para elaborar el proyecto urbanístico, y que deberá cumplir el solicitante al presentarse a esta Autoridad, el **PROYECTO URBANÍSTICO**:

1.- ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:

Deberá habilitar y ceder a título gratuito a favor del Municipio de Monterrey, las superficies de suelo determinada como vías públicas del fraccionamiento que se pretende desarrollar en la superficie de 90,203.717 metros cuadrados que resultó factible de fraccionar y urbanizar de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] además, deberá de respetar los alineamientos viales o derecho de vía de las vialidades colindantes a los predios antes citados y de conformidad al oficio N° PRT/426/2025, de fecha 04-cuatro de junio del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

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

- Para la Av. Linces, deberá respetar un ancho mínimo de 19.00 metros, de paramento a paramento.
- Para la Av. Richard. E. Byrd, deberá respetar un ancho mínimo de 24.00 metros, de paramento a paramento.
- Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se indica

2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 167, 168 y 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Movilidad, tal como se establece en el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, cumpliendo con los puntos marcados en el artículo 198 de la misma ley.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.

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

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

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

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

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

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 213 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 10 párrafo segundo, de la Ley de Movilidad, Sostenible de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, para poder continuar con las subsecuente



Nº de Oficio: SDU/03569/2025

Expediente Nº: F-047/2024

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

etapa del fraccionamiento que ahora nos ocupa deberán solicitar y obtener previamente la documental denominada factibilidad del servicio del transporte público, otorgada por la autoridad estatal competente en materia de transporte urbano, el Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, y deberá de presentarse a esta Autoridad Municipal al momento de solicitar la aprobación del proyecto urbanístico.

2.- SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO, PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO.

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

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

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

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

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

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

El Suelo Cedido conforme lo dispuesto en el Artículo 210 deberá cumplir con las características contenidas dentro del **Artículo 211** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que a la letra dice: "... 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.

3.- SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES:

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 286 fracción II incisos e) y f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se indican los lineamientos en la materia de Uso de Suelo predominante y las densidades permitidas, así como en lo que se refiere a las superficies y dimensiones mínimas de los lotes resultantes:

Se deberá cumplir con la zonificación determinada para la zona, respetar el uso de suelo y densidad indicado en el Acuerdo SEGUNDO del presente documento, es decir, **los lotes propuestos para el Desarrollo del Fraccionamiento deberán de ser para el Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar**, y la cantidad de lotes propuestos no deben de superar la densidad de la zona en la que se ubican los predios con expediente catastral 2 considerando la proporción correspondiente a la superficie factible a desarrollar.

En lo que respecta a las superficies y dimensiones de los lotes, se deberá cumplir con las características contenidas dentro del Artículo 213 fracciones I, II, III, IV, VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 40 fracción I y 41 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

4.- CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE AREAS PÚBLICAS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 286 fracción II, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se indican los lineamientos en la materia de la arborización de las áreas públicas:

Se deberá de cumplir con lo que dispone los artículos 213 fracción X y 215 fracciones I a VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

5.- LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN-INFRAESTRUCTURA:

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

Artículo 110.- el cual dispone lo siguiente: "... 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



Nº de Oficio: **SDU/03569/2025**

Expediente Nº: **F-047/2024**

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

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.- el cual a la letra dice: *"... 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.- a la letra dice: *"...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;*

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:

Infraestructura Institucional y Municipal:

El solicitante estará obligado a llevar a cabo lo señalado en el **Artículo 208** fracción I al XV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual a la letra dice: *".... Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones I al V del artículo 206 de esta Ley, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:*

- 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. (ADICIONADA, P.O. 25 DE OCTUBRE DE 2023)
- XIV. BIS. En caso de contar con estacionamiento con cajones en hilera sencilla al aire libre, deberá plantarse un árbol nativo por cada dos cajones.
- XV. (ADICIONADA, P.O. 25 DE OCTUBRE DE 2023)
- XVI. BIS I. En caso de contar con estacionamiento con cajones en hilera doble al aire libre, deberá plantarse un árbol nativo por cada cuatro cajones.
- XVII. (ADICIONADA, P.O. 25 DE OCTUBRE DE 2023)
- XVIII. BIS II. Cuando el estacionamiento se ubique en zona de azotea, el arbolado nativo se cubrirá con macetones en la proporción y cantidad estipulada en las dos fracciones anteriores.
- XIX. Las redes generales para la telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;
- XX. 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
- XXI. 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.

Drenaje Pluvial:

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio no presenta riesgo hidrológico muy alto por encharcamiento o anegamiento según lo indica el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22 de marzo de 2013, cabe destacar que colinda una Zona de Guarda en corrientes menores.

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio N° PRT/405/2025, de fecha 27-veintisiete de mayo de 2025-dos mil veinticinco, se considera **FACTIBLE** el cual informa los siguientes lineamientos y obligaciones:

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

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

I. Descripción del Proyecto.



Nº de Oficio: SDU/03569/2025

Expediente Nº: F-047/2024

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

- Información sobre el predio, señalando además la ubicación, dimensiones y colindancias;
 - Reporte fotográfico del lugar, mostrando la situación actual del predio y de su entorno;
 - Obras a realizar.
- II. Datos del proyecto pluvial:
- Antecedentes: En caso de tratarse de predios que se encuentren colindantes a las riberas de los siguientes arroyos: Topo Chico, La Silla, La Talavera, Mederos o Elizondo, Arroyo Seco, Chupaderos, El Diente, La Virgen, Muleros, La Chueca, Carpinteros y El Calabozo, deberá presentar la delimitación de la Zona Federal de acuerdo a los lineamientos que marca la Comisión Nacional del Agua (CNA) para la demarcación de cada arroyo.
 - Objetivos;
 - Problemática; y
 - Descripción del proyecto.
- III. Criterios pluviales:
- Métodos utilizados y su fundamento; y
 - Especificaciones utilizadas.
- IV. Análisis hidrológico:
- Delimitación de la cuenca o área de aportación y determinación de sus principales características geomorfológicas;
 - Caudales de escurrimientos pluviales de llegada y salida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para periodo de retorno de lluvias de cincuenta años; y
 - Análisis de arrastre de sedimentos.
- V. Proyecto hidráulico:
- Red pluvial primaria:
 - a) Estructura de captación;
 - b) Estructura de retención de azolves;
 - c) Estructura de regulación;
 - d) Estructura de conducción o canalización;
 - e) Registros o pozos de visita;
 - f) Estructura de disipación de energía; y
 - g) Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.
 - Red pluvial secundaria:
 - a) Capacidad hidráulica de las calles;
 - b) Imbornales o estructura de captación;
 - c) Estructura de conducción o canalización; y
 - d) Estructura de conexión a red pluvial primaria.
 - Derechos de paso de drenaje pluvial:
 - En cañadas naturales;
 - En lotes o predios; y

- Otros.

VI. Información cartográfica

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

VII. Conclusiones y recomendaciones:

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

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

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



Nº de Oficio: SDU/03569/2025

Expediente Nº: F-047/2024

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

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

Elementos urbanos del uso público y para el acceso de personas con discapacidad:

De conformidad con el artículo 208 fracción XI y XV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá construir las obras y previsiones necesarias que permitan a las personas con discapacidad para que en forma independiente y con seguridad se facilite el acceso, circulación y uso de los espacios e instalaciones, así como para que se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, es cumpliendo con lo dispuesto por los artículos 10, 11, Inciso a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41 y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

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

Pavimentos, cordones y banquetas:

De conformidad con el Artículo 208 fracciones VII y VIII, 214 fracciones III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su momento, el fraccionador deberá de habilitar las vías públicas con pavimentos (incluidas guarniciones y banquetas), bajo las características y especificaciones de las vialidades según tipo de vía (nivel de tráfico), la pendiente y el rango de las terracerías establecidas en el catálogo de secciones estructurales de pavimento y demás parámetros contenidos en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas vigentes, así como el Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Áreas y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey y deberá de presentar escrito mediante el cual se manifieste el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable que validarán técnicamente el cumplimiento de las normas de la segunda Ley antes referida, según lo dispone su artículo 7, último párrafo.

Diseño de Alumbrado Público:

De conformidad con el Artículo 208 fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el fraccionador deberá cumplir con la instalación de la red de alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme las especificaciones

municipales, asimismo cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2012 y NOM-001-SEDE-2014, relativa a las Instalaciones destinadas al suministro y uso de la Energía Eléctrica emitida por la Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal, publicada en el Diario Oficial de la Federación en Octubre de 1994.

Nomenclatura y Señalamiento vial:

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

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

Imagen Urbana:

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

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

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

Control de Erosión y Riesgos Geológicos:

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª Etapa, el predio **NO PRESENTA ZONAS DE RIESGO GEOLÓGICO.**

De conformidad al oficio N° PRT/407/2025, de fecha 28-veintiocho de mayo de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección determina que **el Fraccionamiento cumple con**



Nº de Oficio: **SDU/03569/2025**

Expediente Nº: **F-047/2024**

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

la **información requerida**, considerándose **FACTIBLE**, otorgando los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

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

6. LINEAMIENTOS AMBIENTALES

De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, bajo el Nº **GDV/0323/2025** de fecha 20-veinte de junio de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde; en la cual se informa que, deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

- I. Sobre la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano.
 - 1. Que su ubicación sea compatible con los destinos de uso del suelo establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio Monterrey 2013-2025 y demás programas en la materia que le resulte aplicables.

2. Deberá observar y cumplir los términos y condicionantes indicados en la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental otorgada por la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nuevo León.
3. Se le notifica que en caso de ubicarse en el supuesto del artículo 28 fracciones VII y XI de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Proyección al Ambiente y el artículo 5° incisos O) fracciones I o II y/o S), del reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Proyección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, deberá contar con los permisos de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT, los cuales deben acompañar, así como lo dispone el artículo 146 inciso V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en virtud de que en caso de que les aplique, le será exigibles en el momento procedimental oportuno según lo prevé el artículo antes señalado.
4. Conservar la mayor cantidad posible de árboles; deberá de solicitar ante la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el Permiso de Desmonte y Desyerbe para la tala o derribo de árboles y remoción de cubierta vegetal que no sean posibles de conservar dentro del proyecto.
5. La ubicación de las Áreas Municipales correspondientes al fraccionamiento no deberá de estar en zonas de cañadas o áreas abruptas o de pendientes mayores al 30%; áreas con algún tipo de afectación o colindantes a arroyos.
6. Las áreas que deban cederse a favor del municipio como parques; jardines o áreas verdes deberán entregarse habilitadas y reforestadas, preferentemente con especies nativas por lo que es indispensable considerarlo en los movimientos de tierra por realizar; en ningún momento estas deberán de ser utilizadas como bancos de material. Los lineamientos, especificaciones o requerimientos para su recepción se dictarán en la aprobación, en su caso, del proyecto urbanístico.
7. Queda estrictamente prohibido el utilizar productos químicos y la quema para realizar el desmonte y deshierbe del área del proyecto.
8. Las empresas, urbanizadora, constructoras o prestadoras directa o indirectamente (subcontratadas) de algún servicio en cualquiera de las etapas o actividades del proyecto, deberán observar y cumplir las regulaciones y disposiciones contenidas en leyes, reglamentos y normas que resulten aplicables, así como tramitar y obtener los permisos, autorizaciones y/o anuencias de otras autoridades federales, estatales y municipales para la ejecución desarrollo del proyecto.
9. En tanto no sea aprobada alguna de las etapas del proyecto, quedará estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de actividad relacionada con la etapa siguiente.

7. ESTUDIOS ESPECÍFICOS

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental, que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 264 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Artículo 145 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Estudio de Movilidad, elaborado con antigüedad no mayor a 1 año, que incluya Carta Responsiva dirigida a la Secretaria Firmada en Original y ante firmada (rubrica) cada hoja y copia de cedula profesional, de acuerdo a los artículos 198 y 264 fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. (original)



Nº de Oficio: **SDU/03569/2025**

Expediente N°: **F-047/2024**

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

- c) Estudio Hidrológico-Hidráulico, elaborado con antigüedad no mayor a 1 año, que incluya Carta Responsiva dirigida a la Secretaría Firmada en Original y ante firmada (rubrica) cada hoja y copia de cedula profesional, con fundamento en el Artículo 107 fracción III y 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Artículo 264 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. (original).
- d) Estudio de Riesgo Geológico, elaborado con antigüedad no mayor a 1 año, que incluya Carta Responsiva dirigida a la Secretaría Firmada en Original y ante firmada (rubrica) cada hoja y copia de cedula profesional que incluya las medidas de mitigación, con fundamento en el Artículo 107 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. (original).
- e) Factibilidad del Servicio de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, de acuerdo al artículo 264 fracción IX de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- f) Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica, de acuerdo al artículo 264 fracción X de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- g) Factibilidad Otorgada por Autoridad en Materia de Transporte Urbano, de acuerdo al artículo 213 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 10 párrafos segundo y tercero, de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad para el Estado de Nuevo León.

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

- a) El resolutivo mediante el cual se autorizó el Cambio de Uso de Suelo Forestal (ETJ) emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT, de acuerdo al Artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- a) Proyectos de Ingeniería Urbana y Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos, agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y gas, autorizados por las dependencias públicas y/o empresas prestadoras de los servicios públicos correspondientes de acuerdo al artículo 267 fracciones X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos, elaborado con antigüedad no mayor a 1-un año, que incluya Carta Responsiva dirigida a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, firmada en original y antefirma (rúbrica) en cada hoja y copia de la cédula profesional de acuerdo al Artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, acompañado de las copias de las certificaciones correspondientes, vigente ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado, del Profesional Responsable y del Laboratorio Responsable, en relación a los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

- c) Validación del Diseño de Pavimentos, acompañado con la certificación del Profesional Responsable, ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado, de acuerdo a la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y lo referente a las Normas Técnicas de Pavimento del Estado de Nuevo León.
- d) Bomberos: Oficio y Plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

TERCERO. La presente resolución se emite en seguimiento y atención a la solicitud referida en el presente documento, petición que debe de entenderse que se gestiona, en el ejercicio de sus legítimos derechos, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido y especificaciones que contengan las responsivas, planos, firmas y demás documentos que presentaron ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del presente expediente administrativo F-047/2024, adicionalmente los acuerdos y resoluciones que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, deben de entenderse en el sentido de que no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros, lo anterior de conformidad con los artículos 260, 402 y octavo transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

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*



Nº de Oficio: **SDU/03569/2025**

Expediente N°: **F-047/2024**

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

en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.."

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

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

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

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

DUODÉCIMO: 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.

DÉCIMO TERCERO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en los artículos 286 fracciones I incisos a) y b), II incisos a) al i), 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.

Nº de Oficio: SDU/03569/2025
Expediente N°: F-047/2024

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

DÉCIMO CUARTO: Previo pago de los derechos correspondientes, 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/GSP/RSGH/VECA

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse
Ricardo Mercado Aguilar siendo las 12:40 horas
del día 22 del mes de Septiembre del año 2025.

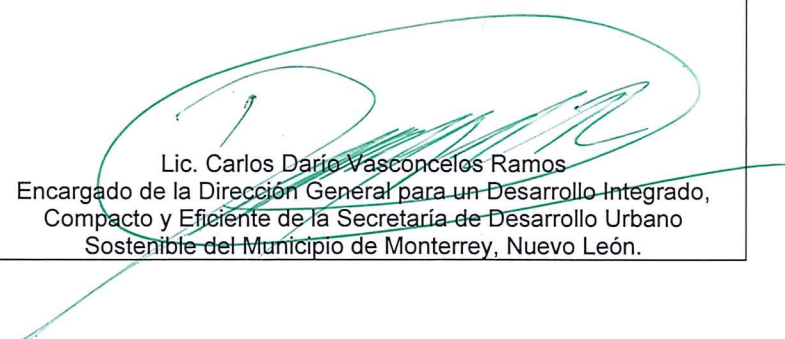
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Graciela Solas P.
FIRMA [Firma]
No. De GAFETE 66472

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Ricardo Mercado Aguilar
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-047/2024
	Fecha de Clasificación	14 de octubre 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 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Nombre.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario 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.	