



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 851-02791 E INVERSIONES RTRES, S. A. DE C. V.

1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-049/2024 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
V I S T O : El expediente administrativo número F-049/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, presentada por la C. Patricia Elvira Villarreal Cantú, Apoderada legal de la persona moral denominada BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO como Fiduciaria en el Fideicomiso No. 851-02791, en carácter de Propietaria, y por los C. C. Antonio José Rodríguez Alanís y Gerardo Fuentes Villarreal, Apoderados Legales de la persona moral denominada INVERSIONES RTRES, S. A. DE C. V., como Fideicomitente y Fideicomisario "B" en el Fideicomiso No. 851-02791; mediante el cual solicitan la aprobación del Proyecto Ejecutivo Urbanístico, la Autorización de Proyecto de Ventas y Visto Bueno de Números Oficiales, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará TRES OLMOS; relativo a la superficie neta a desarrollar de 25,445.83 metros cuadrados del predio identificado con el número de expediente catastral 2 frente a la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago y Portal del Huajuco, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ANTECEDENTES

ÚNICO. Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, esta Secretaría otorgó las siguientes autorizaciones:

- En fecha 09-nueve de junio de 2023-dos mil veintitrés, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo F-021/2022, bajo el oficio Nº 23207/SEDUSO/2023, se informó sobre la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y se fijaron Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado "3 OLMOS" relativo a un predio con superficie de 25,445.83 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 2
- En fecha 11-once de julio de 2024-dos mil veinticuatro, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo F-026/2023, bajo el oficio Nº 02793/2024-SEDUSO, se autorizó el Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes, así como la Transferencia de Derechos y Obligaciones, para desarrollar un

Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado "TRES OLMOS" relativo a un predio con superficie de 25,445.83 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 2

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número F-049/2024, 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 267 fracciones I a XV y 269 fracciones I a XII, de la citada Ley; y en los artículos 147 fracciones I a XVIII, y 148 fracciones I a XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

- a) Solicitud correspondiente en formato oficial presentada por los solicitantes y recibida en esta Secretaría en fecha 18-dieciocho de diciembre de 2024, firmada por la persona moral denominada **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO** como Fiduciaria en el **Fideicomiso No. 851-02791**, representada por las C. C. Patricia Elvira Villarreal Cantú, (con poder para actos de dominio), y por la C. Marcia Gisela Mata Carmona, (con poder para actos de administración) y por la persona moral denominada **INVERSIONES RTRES, S. A. DE C. V.**, como Fideicomitente y Fideicomisario "B" en el **Fideicomiso No. 851-02791**, representada por los C. C. Antonio José Rodríguez Alanís y Gerardo Fuentes Villarreal; en cumplimiento a lo señalado en el artículo 267, fracción I, y 269, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 147, fracción I, y 148, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) El interés jurídico que le asiste a **BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NO. 851-02791**, en su carácter de propietario (**Fiduciaria**) y a la persona moral denominada **INVERSIONES RTRES, S.A. DE C.V.**, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario "B", lo acreditan mediante la siguiente relación de documentos:
 1. Copia simple de Escritura Pública número 51,926-cincuenta y un mil novecientos veintiséis, de fecha 15-quince de marzo del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL**, registrado bajo el número **851-02791**, en el que participan los **C.C. Jorge Luis Sagaon García; Víctor Manuel Sagaon García;**



Nº de Oficio: SDU/03595/2025
Expediente Administrativo Nº F-049/2024
Asunto: El que se indica

Maricela Cavazos Treviño e Irma Leticia Martínez Treviño, por sus propios derechos, en su carácter de **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS "A"**, la sociedad denominada **INVERSIONES RTRES, S.A. DE C.V.** a través de sus representantes legales **Antonio José Rodríguez Garza y Manuel Antonio Durón Villaseñor** en su carácter de **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS "B"**, y por último la persona moral denominada **BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO como Fiduciaria**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED] 3

2. Copia simple de la Escritura pública número 52,695-cincuenta y dos mil seiscientos noventa y cinco, de fecha 25-veinticinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al **CONVENIO DE APORTACIÓN DE INMUEBLE AL PATRIMONIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE PARA DESARROLLO INMOBILIARIO CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL NÚMERO 851-02791**, del predio con superficie de **25,445.83 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 objeto del trámite que nos ocupa; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED] 3

3. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito Registral en Monterrey, Nuevo León, mediante el cual se solicita la **Aclaración de la descripción del inmueble** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 escrito que fuera ratificado en fecha 13-trece de marzo del 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, según consta en Acta fuera de Protocolo número 19/78,577/25; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3

c) La **personalidad jurídica** con la que comparecen las **C. C. Patricia Elvira Villarreal Cantú como delegada fiduciaria (con poder para actos de dominio) y Marcia Gisela Mata Carmona (con poder para actos de administración)**, Apoderadas legales de la persona moral denominada **BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO NO. 851-02791**, así como la existencia y subsistencia legal de su representada; así como los **C. C. Antonio José Rodríguez Alanís, Gerardo Fuentes Villarreal y Mauricio Rodríguez Alanís**, como Apoderados Legales de la persona moral denominada **INVERSIONES RTRES, S. A. DE C. V.**, así como la existencia y subsistencia legal de su representada; lo cual acreditan mediante copia simple de los siguientes documentales:

1. Escritura Pública número 1,871-mil ochocientos setenta y uno, de fecha 14-catorce de febrero de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la **constitución** de la Institución de banca múltiple que se denominará **BANCO REGIONAL DE**



MONTERREY, SOCIEDAD ANONIMA; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el **3**

2. Escritura Pública número 2,101 de fecha 06-seis de diciembre de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral; relativa a la Protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Institución **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en la que se acordó, entre otras cosas, añadir a la denominación del Banco, la mención de ser parte de **BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, quedando entonces, como **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO;** inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el folio mercantil electrónico **3**
3. Escritura pública número 35,117-treinta y cinco mil ciento diecisiete, de fecha 06-seis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa a la Protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Banco Regional de Monterrey, S. A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en la que se acordó, entre otras cosas, modificar la denominación del Banco, para quedar como **BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO;** inscrito en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el folio mercantil electrónico **3**
4. Escritura Pública número 41,997-cuarenta y un mil novecientos noventa y siete, de fecha 07-siete de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al primer Distrito Registral, relativa a la Protocolización del Acta de Sesión del Consejo de Administración de la Institución denominada **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, en la que se acordó, entre otras cosas, la **DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS**, a diversas personas, entre estas, a la C. **PATRICIA ELVIRA VILLARREAL CANTÚ**, otorgándole amplias facultades, entre ellas; **Poder General de Dominio;** lo anterior inscrito en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado. bajo el folio mercantil electrónico **3**
5. Escritura Pública número 53,215-cincuenta y tres mil doscientos quince, de fecha 12-doce de julio de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública número 19-diecinove, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al **PODER ESPECIAL EN CUANTO A SU OBJETO PERO GENERAL EN CUANTO A SU ALCANCE PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN GESTIONES Y TRÁMITES, SIN FACULTADES PARA DELEGAR Y/O SUSTITUIR, CON LA LIMITANTE DE SER EJERCIDO EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL**



FIDEICOMISO, que **BANCO REGIONAL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO** en su calidad de Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso Irrevocable para el Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial número **2** otorga por conducto de su Delegada Fiduciaria, a favor de diversas personas, entre ellas, a la C. **Marcia Gisela Matá Carmona**; inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico **3**

- Escritura Pública número 49,354-cuarenta y nueve mil trescientos cincuenta y cuatro, de fecha 29-veintinueve de julio del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a la Constitución de una sociedad anónima de capital variable denominada **INVERSIONES RTRES, S. A. DE C. V.**, en la que se designan como Apoderados Generales de la sociedad, a los C. C. Antonio José Rodríguez Garza, **Mauricio Rodríguez Alanís**, Marcelo Padilla Pérez Salinas y **Gerardo Fuentes Villarreal**, como Apoderados A, y a los C. C. **Antonio José Rodríguez Alanís** y Manuel Antonio Durón Villaseñor, como Apoderados B; otorgándoles diversas facultades, entre ellas, la de Poder General para Actos de Dominio, para ser ejercido de manera mancomunada entre un Apoderado A con un Apoderado B; inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico **3**

- Del Pasaporte Mexicano expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con número No. **4** de la C. **PATRICIA ELVIRA VILLARREAL CANTÚ**, en su carácter de apoderada legal.

De la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) de la C. **MARCIA GISELA MATA CARMONA** con clave de elector **4** y número de credencial **5** en su carácter de apoderada legal.

De la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) del C. **ANTONIO JOSÉ RODRÍGUEZ ALANÍS** con clave de elector **4** y número de credencial **5** en su carácter de apoderado legal.

De la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) del C. **GERARDO FUENTES VILLARREAL** con clave de elector **4** y número de credencial **5** en su carácter de apoderado legal.

De la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE) del C. **MAURICIO RODRÍGUEZ ALANÍS** con clave de elector **4** y número de credencial **5** en su carácter de apoderado legal.

Lo anterior, de acuerdo con los artículos 267, fracción XIV y 269, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 147, fracción III y 148, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

d) **Certificado de gravamen** original, del predio que nos ocupa, emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 27-veintisiete de junio de 2025-dos mil veinticinco, [REDACTED] 1 [REDACTED] el cual registra en su margen constancia vigente de que este gravada con hipoteca a favor de "STAR BANREGIO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, BANREGIO GRUPO FINANCIERO; por lo que allega el siguiente documentos:

1. Carta anuencia de fecha 28-veintiocho de julio de 2025-dos mil veinticinco, firmada por los C.C. Israel Villarreal González y Raúl Torres Esquivel, Representantes Legales de Start Banregio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Banregio Grupo Financiero; la cual fuera ratificada el día 31-treinta y uno del mismo mes y año, ante el Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en Acta fuera de Protocolo número 019/80,470/25; y en la cual manifiestan lo siguiente:

"...Por medio del presente, nos permitimos informarle que nuestra representada no tiene inconveniente y expresa su conformidad para que la Acreditada realice todos los trámites necesarios ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, a fin de obtener las licencias, permisos y autorizaciones requeridas para el desarrollo del Proyecto Fraccionamiento Tres Olmos y sus respectivas construcciones..."

- d) 03-tres fotografías de la situación actual del predio
- e) Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 329E-1024 de fecha 12-doce de enero de 2024-dos mil veinticuatro y folio número 375G-4361 de fecha 20-veinte de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral número [REDACTED] 2 [REDACTED] con el cual se **acredita que se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.**
- f) **Cédula Única Catastral** del N° de expediente [REDACTED] 2 [REDACTED] con N° de Folio: 24C0033990, de fecha 02-dos de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro.
- g) Se anexan copias simples del **acuerdo de la Factibilidad y Lineamientos, acuerdo y planos del Proyecto Urbanístico y de Rasantes autorizados**, los cuales se enuncian en el apartado de Antecedentes, de la presente resolución
- h) Se anexan los **proyectos de ingeniería urbana** de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, pavimentos y nomenclatura y señalamiento vial, etc., los cuales se describen en el Acuerdo Cuarto del presente resolutivo.
- i) Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos; los cuales se describen en el Acuerdo Cuarto de la presente resolución.



Nº de Oficio: SDU/03595/2025
Expediente Administrativo Nº F-049/2024
Asunto: El que se indica

- j) Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos; los cuales se describen en el Acuerdo Cuarto de la presente resolución.
- k) El solicitante presenta juego de **planos del proyecto ejecutivo urbanístico** y del **proyecto de ventas y asignación de números oficiales** en original, firmados cada plano por los apoderados legales y perito responsable del proyecto.
- l) Los solicitantes presentan **presupuesto de obra** con importes totales de las obras de urbanización a ejecutar en el inmueble en donde se desarrollará el fraccionamiento, además, presentaron **programa de obra** con los alcances y tiempos estimados para la ejecución de las obras descritas en el presupuesto citado, firmados por los Patricia Elvira Villarreal Cantú, Antonio José Rodríguez Alanís y el **6** en su carácter de Apoderados legales y el último además en carácter de Director de Obra, con cédula profesional número 8973786.
- m) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo; mismo que se describe en el numeral IX del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
- n) Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; mismo que se describe en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
- o) Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones para Equipamiento Educativo; mismo que se describe en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
- p) Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracción XII, 267 y 269, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos 147 y 148, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

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

I. Que esta 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, LXVII, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), b) y c), y II incisos a), b) y d), 202 párrafos primero, segundo y tercero, fracción I, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 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, 256, primer párrafo, 257 fracción VI y VII, 258 fracción V y VI, 260, 267 fracciones I al XV, 268, 269, fracciones I al XII, 271, fracciones I y II, 272, 286, fracción V incisos a), b), c), d), e) y f), y VI, 287 fracciones III y IV, 401, 402, 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, 147, fracciones I al XVIII, y 148, fracciones I a XIII, 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, 2, 3, 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V, XII, XVII, XVIII, XLIX y LI, 101, fracciones IV, VIII, y XIV y 102 fracciones II, IX 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. Que los promoventes cumplen con los requisitos indicados en los artículos 267, fracciones I a XV y 269, fracciones I a XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 147, fracciones I al XVIII y 148, fracciones I al XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. De conformidad con la autorización descrita en el inciso b) del Apartado de antecedentes, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, cuyo análisis y autorización se estableció en la resolución de fecha 11-once de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, con No. de Oficio 02793/2024-SEDUSO, del expediente administrativo F-026/2023, expedida por esta Secretaría, en los siguientes términos:

- a. **ZONIFICACION:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 con superficie solicitada de **25,445.83 metros cuadrados**, el cual el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**) y para la porción colindante a la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, se considera como Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**), la cual se permiten una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos del Suelo del referido Plan..
- b. **DENSIDAD:** En cuanto a la Densidad se señala para esta zona, una Densidad Alta tipo **D-4**, donde se permite desarrollar un máximo de 33 viviendas por hectárea, en tanto para la porción colindante del Corredor de Mediano Impacto (**CMI**) de acuerdo al artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que determina las densidades y lineamientos urbanísticos, se establece que para la delegación Huajuco; *...en todos los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos se aplicará la densidad de la zona donde se ubique*, por lo que de la superficie de 25,445.830 metros cuadrados, es aplicable la densidad mencionada (D-4). El proyecto presenta 74 lotes habitacionales, por lo que cumple con la densidad señalada.
- c. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.** – El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracciones I y XI, 213 fracción IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós



metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública; además el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente a los usos complementarios no habitacionales.

En el presente caso se requiere ceder un área municipal correspondiente a cuantificar el **17% del área vendible habitacional** (para el área vendible habitacional de 9,851.026 metros cuadrados), resulta un área municipal de 1,674.674 metros cuadrados, por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (para 74 viviendas), resulta un área municipal de 1,628.00 metros cuadrados, agregando además lo correspondiente a cuantificar el **7% del área vendible comercial y de servicios** (para el área vendible comercial y de servicios de 3,159.844 metros cuadrados, resulta un área municipal requerida de 221.189 metros cuadrados), **resultando la suma en un total requerido de 1,895.864 metros cuadrados; por lo que en el presente proyecto cumple al ceder una superficie total 2,221.46 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.

Es oportuno reiterar que mediante la resolución de fecha 11-once de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, con No. de Oficio 02793/2024-SEDUSO, emitida dentro del expediente administrativo F-026/2023, se aprobó el **Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**; por lo que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 210 fracción I quinto párrafo, 211, 264 fracción III, y 265 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el análisis de la propuesta de las áreas a ceder al Municipio para destinos, se llevó a cabo sobre el proyecto urbanístico, aprobándose las áreas de cesión en cuanto a su dimensión y ubicación; sin variar su configuración en el proyecto ejecutivo urbanístico y el proyecto de ventas que se resuelve en la presente resolución.

IV. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 fracción V, inciso F) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad correspondiente, se cuenta con las siguientes constancias:

1. Oficio número **SSP/569/2025** de fecha 26-veintiséis de mayo de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: "... Que el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano que coordina la prestación de servicios de mantenimiento de alumbrado público y áreas municipales por lo tanto es **FACTIBLE** prestar dicho servicio.

Cabe mencionar, que el servicio mencionado, será otorgado, una vez que el solicitante cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en los artículos 282 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, ..."

2. Oficio número **3300/2025**, de fecha 05-cinco de mayo de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Coordinación Jurídica de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, del Municipio de Monterrey, N.L., se informa lo siguiente: *"En atención a su requerimiento mediante el cual solicita informes sobre la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos en cuanto a seguridad, en seguimiento a la solicitud del proyecto ejecutivo urbanístico y Autorización de Ventas y números oficiales, ... bajo el expediente administrativo N° F-049/2024, denominado **TRES OLMOS** ... en este municipio de Monterrey Nuevo León; por parte de esta Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía de Monterrey, no es posible proporcionar dicha información, toda vez que dicho territorio se encuentra fuera del área de vigilancia de los elementos policiacos de esta corporación, siendo la Institución Policial Estatal denominada Fuerza Civil, la Autoridad a quien debe dirigir su solicitud..."*
3. Oficio N° **SS/DGJDH/REQEN/F1926/5863/2025** de fecha 24-veinticuatro de junio de 2025-dos mil veinticinco, emitido por el Encargado del Despacho de la Dirección General Jurídica y de Derechos Humanos de la Secretaría de Seguridad del Estado de Nuevo León, se informa lo siguiente: *"...en contestación al Oficio N° **SDU/01711/2025**, con motivo del **expediente administrativo N° F-049/2024**, a través del cual solicita al titular de esta Secretaría, girar las instrucciones correspondientes con la finalidad de evaluar la factibilidad de dotación y prestación de servicios público (seguridad), referente a la solicitud del Proyecto Ejecutivo Urbanístico, Autorización de Ventas y Números Oficiales, es por lo mismo que me permito remitir a usted, lo siguiente: **1. Original del oficio SSE/FC/SV/5983/2025 y anexos**, suscrito por el Licenciado Jesús Gaspar Cruz Treviño, Titular de la Sección V Jurídica del Estado Mayor de Fuerza Civil ..."*
4. Oficio **SSE/FC/SV/5983/2025**, de fecha 28-veintiocho de mayo de 2025-dos mil veinticinco emitido por el Titular de la Sección V Jurídica del Estado Mayor de Fuerza Civil, en el cual se informa lo siguiente: *"Al efecto me permito remitir oficio **SSE/FC/AA/1857/2025**, mediante el cual se emite Dictamen en materia de seguridad..."*
5. Oficio No. **SSE/FC/AA/1857/2025** de fecha 26-veintiséis de mayo de 2025-dos mil veinticinco en el cual se informa lo siguiente:

"...SE DETERMINA QUE, SI REÚNE LAS CONDICIONES DE PARA LA DOTACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DE SEGURIDAD, PARA EFECTOS DE VIGILANCIA Y PREVENCIÓN AL FRACCIONAMIENTO (SIC) TRES OLMOS QUE SE UBICARA EN FRENTE LA AVE. ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO Y PORTAL DEL HUAJUCO, DISTRITO URBANO EL URO, DELEGACIÓN HUAJUCO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, ESTADO DE NUEVO LEÓN..."

V. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 269, fracción VI, de la Ley de de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; los promoventes presentaron los siguientes documentales:

1. Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de folio **1001248306**, de fecha 06-seis de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, por la cantidad de **\$92,040.00 (NOVENTA Y DOS MIL CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)**, expedido por Tesorería de Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un área vendible



de 13,010.870 metros cuadrados. Además, presenta copia simple de pago de aportación del fraccionamiento Tres Olmos, de fecha 23-veintitrés de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, por la cantidad de \$1,730,323.55 (UN MILLÓN SETECIENTOS TREINTA MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 55/100 M.N.)

2. Energía eléctrica: copia de comprobante de Aportación para la ejecución de obras necesarias a cargo de C.F.E. de fecha 13-trece de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, convenio 2358, por la cantidad de \$360,297.14 (TRESCIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 14/100 M.N.), y de fecha del 31-treinta y uno de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, por la cantidad de \$120,944.92 (CIENTO VEINTE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 92/100 M. N.), con relación al convenio No. ESP-075/2024, de fecha 20-veinte de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, celebrado ante la Comisión Federal de Electricidad.
3. Movilidad: Oficio número **IMA-DG/1748/2025**, de fecha 21-veintiuno de marzo de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León; en el que señala: *"...Este Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado de Nuevo León, expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras y obligaciones establecidas con anterioridad por esta Dependencia y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo 208 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento el cumplimiento de las mismas."*

Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación con la obligación contenida en el referido artículo 269 fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, expidió la constancia correspondiente al fraccionamiento denominado **TRES OLMOS**, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia, así como copia simple del comprobante de transferencia electrónica de fecha de 02-dos de abril de 2025-dos mil veinticinco, [REDACTED] por la cantidad de \$56,683.00 (CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.), por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 269 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

VI. Que respecto a la obligación indicada por el artículo 269 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y al artículo 154 de la misma Ley, y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; el promovente presentó copia de comprobante de depósito, de fecha 04-cuatro de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, por la cantidad de \$160,683.60 (CIENTO SESENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 60/100 M. N.), por concepto de aportación por equipamiento derivado del proyecto **TRES OLMOS**; asimismo se adjunta, Constancia de aportación al Fideicomiso BP1018, con No. De oficio DRMS-477/2024 de fecha 07-siete de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se menciona lo siguiente;

"...El desarrollador de vivienda Banregio Grupo Financiero Fideicomiso No. 851-02791, Banco Regional Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, del Proyecto denominado Tres Olmos, ubicado en el municipio de



Monterrey, N.L., ha realizado una aportación por un monto total de \$160,683.60 (Ciento sesenta mil seiscientos ochenta y tres pesos 60/100 M.N.) al patrimonio del Fideicomiso, por concepto de equipamiento educativo, por lo que no tenemos ningún inconveniente para extenderle la presente constancia para los fines y trámites que tenga a bien determinar..."

VII. De acuerdo a verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 30-treinta de enero de 2025-dos mil veinticinco, se llevó a cabo en el sitio una verificación por parte del personal adscrito a esta Secretaría; se observó lo siguiente; Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio y ver si se encuentra con alguna etapa constructiva; Preliminares: Esta etapa se encuentra concluida; Terracerías en Vialidades: Esta etapa se encuentra concluida; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Aun no se inicia con esta etapa; Drenaje Sanitario: Aun no se inicia con esta etapa; Drenaje Pluvial: Aun no se inicia con esta etapa; Agua Potable: Aun no se inicia con esta etapa; Red de Gas Natural: Aun no se inicia con esta etapa; Pavimentación: Solo se cuenta con la etapa de subrasante y faltando la etapa de subbase, base y carpeta asfáltica; Guarniciones: Aun no se inicia con esta etapa; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes: Aun no se inicia con esta etapa; Red Eléctrica: Se cuenta con un eje de torre CFE paralela a la calle antiguo camino a Villa de Santiago con un remetimiento de 110 y se cuenta con otra torre CFE paralela a la calle portal del Huajuco, en cuanto a la introducción del servicio en a lo que serán los lotes en el sector, aun no se inicia con esta etapa; Alumbrado Público: Aun no se inicia con esta etapa; Habilitación, Equipamiento, Arbolado en Área municipal: Aun no se inicia con esta etapa; Nomenclatura, Señalamiento vial y Mobiliario Urbano: Aun no se inicia con esta etapa; Red de telefonía y Televisión por cable: Aun no se inicia con esta etapa; Uso de suelo del área colindante: El predio colinda al norte, sur, este y oeste con habitacional unifamiliar; Ocupación de los lotes existentes (construcciones existentes): En este momento a la propiedad no se le da uso alguno; Colindancias del predio: Al Oeste colinda con la calle antiguo camino a Villa de Santiago y al sur con la calle portal del Huajuco; Sección de Vialidades colindantes al predio: Al Oeste colinda con la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago cuenta con 2 vialidades de 7.00m y un camellón central de 1.10 m. al sur colinda con la calle portal del Huajuco de 8.30m, esta se va haciendo más angosta, cabe hacer referencia que se trata únicamente de la sección de carpeta de rodamiento; Escurrimientos Naturales y/o arroyos: No se cuenta con algún escurrimiento o arroyo que cruce o colinde con el sector que nos ocupa; Vegetación (en caso de el predio se encuentre en breña): Esta etapa ya está concluida.

VIII. Que mediante el presente trámite están solicitando la aprobación del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico, la Autorización de Proyecto de Ventas y Visto Bueno de Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **TRES OLMOS** relativo a la superficie solicitada de **25,445.83 metros cuadrados**, predio Frente a la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago y Portal del Huajuco, Distrito Urbano el Uro, Delegación Huajuco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

CUADRO DE AREAS	
ÁREA DEL POLIGONO GENERAL	25,445.830 m2
ÁREA VIAL	10,185.497 m2
ÁREA A DESARROLLAR	15,260.333 m2
TOTAL AREA VENDIBLE	13,010.870 m2



N° de Oficio: SDU/03595/2025
Expediente Administrativo N° F-049/2024
Asunto: El que se indica

ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	9,851.026 m2
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	3,159.844 m2
ÁREA MUNICIPAL EN EL PROYECTO	2,221.463 m2
ÁREA DE TRANSFORMADORES (A.T)	28.00 m2
TOTAL DE LOTES	75
LOTES HABITACIONALES	74
LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS	1

IX. Que según verificación física de fecha 30-treinta de enero de 2025-dos mil veinticinco, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **TRES OLMOS**, presenta 12.50% de avances de obras de urbanización, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de las obras de urbanización de fecha 02-dos de abril de 2025-dos mil veinticinco, presentado por el propio promovente, dictaminó un costo por las obras pendientes a realizar ya con IVA incluido de \$24,853,721.40 (VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTIÚN PESOS 40/100 MONEDA NACIONAL); además en cumplimiento con los artículos 269 fracción V y 271 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; lo que equivale a la cantidad de \$4,970,744.28 (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 28/100 MONEDA NACIONAL), resultando un monto total de \$29,824,465.68 (VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 68/100 MONEDA NACIONAL), lo cual fue notificado en fecha 20-veinte de mayo de 2025-dos mil veinticinco, a la C. Marcia Gisela Mata Carmona, apoderado legal de la persona moral denominada **Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero como Fiduciaria en el Fideicomiso No. 851-02791**; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 23-veintitrés de mayo de 2025-dos mil veinticinco, el promovente exhibe y presenta la siguiente GARANTÍA: Póliza de fianza N° 2340059, expedida el día 23-veintitrés de mayo de 2025-dos mil veinticinco, por **CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCION, S.A.**, en favor de Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de \$29,824,465.68 (VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 68/100 MONEDA NACIONAL), la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 287 Fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

En el presente caso, el desarrollo de fraccionamiento **TRES OLMOS**, solicita su autorización para cumplir con los fines del fideicomiso No. 851-02791, inicialmente citado, por lo tanto las obligaciones y responsabilidades derivadas de la autorización de cada una de las etapas del fraccionamiento y las indicadas en la Ley, serán por cuenta y a cargo de los fideicomitentes, de la fiduciaria en lo que corresponda y del fideicomisario, en su carácter de responsables solidarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

X. Las personas morales denominadas **Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, e Inversiones RTRES, S. A. de C. V., como Fiduciaria y Fideicomitente y Fideicomisario "B", respectivamente, en el Fideicomiso No. 851-02791**, por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; exponen que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprueba.

XI. La persona moral denominada **Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero como Fiduciaria en el Fideicomiso No. 851-02791**, por conducto de sus apoderados legales; por medio del presente instrumento, cede y traspasa sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 271 Fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

XII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo Urbanístico** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento; así como **la Autorización de Proyecto de Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **TRES OLMOS**.

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

ACUERDA:

PRIMERO: Se acepta la garantía propuesta por la persona moral denominada **Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero como Fiduciaria en el Fideicomiso No. 851-02791**, por conducto de sus Apoderados Legales, para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **TRES OLMOS**; consistente en la Póliza de fianza N° **2340059**, expedida el día 23-veintitrés de mayo de 2025-dos mil veinticinco, por **CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCION, S.A.**, en favor de Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$29,824,465.68 (VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA**



Y CINCO PESOS 68/100 MONEDA NACIONAL), la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 287 Fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

SEGUNDO: En los términos anteriores, **se aprueba a Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, e Inversiones RTRES, S. A. de C. V., como Fiduciaria y Fideicomitente y Fideicomisario "B", respectivamente, en el Fideicomiso No. 851-02791, el Proyecto Ejecutivo Urbanístico y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, se otorga a la persona moral denominada Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero como Fiduciaria en el Fideicomiso No. 851-02791;** por conducto de sus apoderados legales; la **Autorización de Proyecto de Ventas** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **TRES OLMOS**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **25,445.83 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] frente a la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago y Portal del Huajuco, Distrito Urbano el Uro, Delegación Huajuco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

CUADRO DE AREAS	
ÁREA DEL POLIGONO GENERAL	25,445.830 m2
ÁREA VIAL	10,185.497 m2
ÁREA A DESARROLLAR	15,260.333 m2
TOTAL AREA VENDIBLE	13,010.870 m2
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	9,851.026 m2
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	3,159.844 m2
ÁREA MUNICIPAL EN EL PROYECTO	2,221.463 m2
ÁREA DE TRANSFORMADORES (A.T)	28.00 m2
TOTAL DE LOTES	75
LOTES HABITACIONALES	74
LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS	1

Y en cumplimiento de los artículos 268 y 272 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

TERCERO: Se **ASIGNAN los Números Oficiales** para los lotes, conforme se señala en el plano que obra en el expediente y que forma parte integral de la presente resolución.



CUARTO: El desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, e Inversiones RTRES, S. A. de C. V., como Fiduciaria y Fideicomitente y Fideicomisario "B", respectivamente, en el Fideicomiso No. 851-02791**) están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo de **15-quince meses** a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 208, fracción XIV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; obras que deberán realizarse conforme a las siguientes especificaciones técnicas:

A: INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:

Agua Potable y Drenaje Sanitario: La Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme a los planos autorizados por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., bajo el número **263/24**, con número de proyecto IRS-24101/11, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro.

En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio número **213/2024**, relativo a la aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 23-veintitrés de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, por un área vendible total de 13,010.87 metros cuadrados, de los cuales 9,851.03 metros cuadrados, están destinados para uso habitacional unifamiliar de 74 (setenta y cuatro) lotes tipo residencial, y 3,159.84 metros cuadrados, están destinados para un lote comercial; para el fraccionamiento denominado **TRES OLMOS**; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 24-veinticuatro de febrero de 2025-dos mil veinticinco, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento **TRES OLMOS**; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dichos planos, de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio número **ESP-075/2024** de fecha 20-veinte de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, respecto de la aportación de obra específica, celebrados con dicha compañía, de los cuales fueran proporcionadas copias para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: El solicitante deberá cumplir y ejecutar la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, conforme a las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro y plano con fecha de 30-treinta de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.



B: INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

Drenaje Pluvial: conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de acuerdo con la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número **PRT/579/2025**, de fecha 25-veinticinco de julio de 2025-dos mil veinticinco, se considera **factible** la solución al drenaje pluvial y se informa en el mismo, que se llevó a cabo la revisión contemplando la información presentada por el promovente, así como los antecedentes y se dictaminan las obligaciones y lineamientos para las obras de drenaje pluvial, de acuerdo con lo siguiente:

*"...A través de este conducto le envío respuesta a la solicitud de Vo. Bo. en materia de drenaje pluvial para desarrollar un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario comercial y de servicios de urbanización inmediata, denominado **TRES OLMOS**, ubicado frente a la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago y Portal del Huajuco, Distrito Urbano El Uro, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.*

Tomando en cuenta los antecedentes anexos a esta solicitud de opinión técnica y considerando que la presente solicitud de opinión técnica corresponde a la etapa de PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICOS Y AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE VENTAS, tenemos que se presentó para su revisión el Estudio hidrológico en el cual fue realizado por el [REDACTED] (Cédula Profesional 82912854) con fecha de julio 2024, en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en el artículo 153 fracciones II y III.

*Con base en las obligaciones y lineamientos contenidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, vigente y Reglamentos Municipales esta dirección emite una opinión **Factible** en cuanto a los aspectos técnicos hidrológicos e hidráulicos.*

Adicionalmente deberá de cumplir con lo siguiente para esta etapa del proyecto:

- 1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.*
- 2. Cabe reiterar que queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.*
- 3. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.*
- 4. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. X*

8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

5. Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente, así como lo señala la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.
6. **Cabe mencionar que el desarrollador deberá contemplar las obras mostradas para 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 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 214 fracción VIII de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.**

Elementos urbanos de uso público: La construcción de banquetas es una obligación por parte del desarrollador establecida en el artículo 17 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, y en el artículo 208, fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Estos elementos deberán cumplir con los objetivos establecidos en el artículo 10 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey y, así mismo, organizarse conforme al artículo 8 reglamento anteriormente mencionado, y en el numeral 3.1 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, y las dimensiones mínimas respecto al tipo de vías donde se encuentran estarán sujetas en los artículos 9 y 13 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como en el numeral 3.2 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, y del artículo 169 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Las características que deben contar las banquetas deberán apearse a los artículos 18, 19 y 37 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como el numeral 3.9 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León. Además, deberán considerar el aspecto pluvial conforme a los artículos 21 y 34 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey.

Las guarniciones, deberán cumplir los objetivos, medidas y materiales conforme a los artículos 22 y 23 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como el numeral 3.8 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

La infraestructura como tuberías, registros, cableado, etc., deberá considerar lo dispuesto en los artículos 24 y 25 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como el numeral 3.10 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.



N° de Oficio: SDU/03595/2025
Expediente Administrativo N° F-049/2024
Asunto: El que se indica

La colocación y diseño del mobiliario como parabuses, bancas, basureros, etc., deberán apegarse a los artículos 26 y 32 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como los numerales 3.4 y 3.7 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

Referente al plantado arbolado en franja de servicios, este debe basarse en los criterios establecidos en los artículos 29, 30, y 31 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como en el numeral 3.6 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

Las rampas para personas con discapacidad deberán cumplir con los criterios de accesibilidad universal establecidos en el artículo 41 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey.

Las rampas de cocheras deberán cumplir con lo establecido en los artículos 27 y 42 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como en el numeral 3.4 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

Se tendrá que salvaguardar la seguridad peatonal a través de dispositivos e intersecciones seguras cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como en los numerales 5.1, 5.2, 5.3, y 5.4 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

En las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

CONTROL PARA LA EMISIÓN DE PARTICULAS CONTAMINANTES A LA ATMOSFERA: Al momento de iniciar las obras de Urbanización, deberá cumplir los numerales 6, 6.1, 6.1.1.1, 6.1.1.2., 6.1.1.3., 6.1.1.4, 6.1.1.6., 7, 7.1.1., 7.1.2., 7.2.1., 7.4., 7.4.3., 8.1.2., 8.1.7., 9.1., 10.1, 11.2.1., 11.3.1., 11.5.1, 11.6.1., 13., de los lineamientos técnicos promulgados en la **NORMA AMBIENTAL ESTATAL DE EMERGENCIA NAE-SDS-002-2019** publicados en el Periódico Oficial el 05-cinco de junio de 2019-dos mil diecinueve.

PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Conforme a los estudios y escritos presentados por el propio promovente:

- Mecánica de Suelos: elaborado por la empresa Control 2,000 S.A., de fecha 14-catorce de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ing. Gerardo Elpidio Mata Solís, con cédula profesional número 378586, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa: "...me hago responsable de los resultados entregados en el Estudio de Mecánica de Suelos realizado en el Predio con Expediente Catastral N° [REDACTED] 2

- Estudio Geotécnico: elaborado por la empresa PRUEBAS Y RESISTENCIA EN CONCRETO S.A. DE C.V., de fecha 04-cuatro de marzo de 2025-dos mil veinticinco, signado por el Ing. Julio Alejandro Cuevas Beltrán, con cédula profesional número 7363673, del cual presenta Carta Responsiva de misma fecha, en la cual informa: "...Por medio del presente manifiesto ser responsable del Informe Geotécnico para licencia de construcción sobre un terreno (lote)...donde se pretende realizar la construcción de las vialidades que darán servicio a un fraccionamiento habitación identificado como fraccionamiento 3 OLMOS...".
- Diseño de Pavimento: elaborado por el [REDACTED] ⁶ con cédula profesional número 8291284, de fecha 05-cinco de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa: "...siendo Ingeniero Civil de profesión, me hago responsable del **"Diseño de Pavimentos para un Predio con un Expediente Catastral: [REDACTED] ² donde se Desarrollará el Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar Tres Olmos"** ...el cual considera todos los criterios que la **LEY PARA LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN DE PAVIMENTOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** exige en sus estatutos"
- Validación de Diseño de Pavimentos: elaborado por la empresa Ingeniería, Supervisión y Pavimentos ISYP, de fecha 17-diecisiete de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, del cual presenta validación dirigida a esta Secretaría de misma fecha, signada por el [REDACTED] ⁶ con cédula profesional número 6432956, profesional responsable PRC 020; en el cual informa: "Presento ante esta dependencia la Validación Técnica del DISEÑO DE ESPESORES PARA PAVIMENTOS FLEXIBLE de las vialidades internas del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar TRES OLMOS...".
- Certificado N° L.C. 037, con vigencia: 24/06/2022 al 23/06/2025; emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a PRUEBAS Y RESISTENCIAS EN CONCRETO, S.A. DE C.V, (PYRCON) como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; de conformidad con el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León. Cabe hacer mención que, además, presenta copia simple del oficio número 025/SST/SMPU/2025 de fecha 16-dieciséis de julio del año en curso, emitido por la Subsecretaría de Transporte de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, mediante el cual autoriza el procedimiento de evaluación para la certificación del laboratorio denominado Pruebas y Resistencia en Concreto, S. A. de C. V., esto para la Renovación del Certificado de Laboratorio No. L.C. 037.
- Certificado N° PRC-118, con vigencia de 19/03/2023 al 18/03/2026; emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León que certifica al C. Ing. Joel Iván Valdez Valencia, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 20 fracción I y 23 fracciones XIX y XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana.



N° de Oficio: SDU/03595/2025
Expediente Administrativo N° F-049/2024
Asunto: El que se indica

- Certificado N° PRC-020, con vigencia de 17/03/2024 al 16/03/2027; emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León que certifica al C. Ing. Fidel Alejandro Martínez Martínez, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 20 fracción I y 23 fracciones XIX y XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana.

- Las características de los pavimentos se indican con la siguiente estructura:

La estructura de pavimento estará compuesta por una capa de Carpeta Asfáltica: 4.0 cm.
Base Hidráulica: 15.0cm.
Sub-rasante: 30.0 cm.

- Oficio número **SOP/096/2025** de fecha 20-veinte de mayo de 2025-dos mil veinticinco, relativo al visto bueno para los pavimentos, emitido por la Secretaría de Obras Públicas, informa lo siguiente:

"... Informo que se realizó una revisión, a través de la Dirección de Gestión de Pavimentos de esta misma Secretaría, así como de la documentación adjuntada, después de hacer una revisión física al estado del pavimento actual me permito informar que este se encuentra en buen estado, y que la documentación cumple con lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

Por lo tanto, en lo que respecta a los pavimentos del Fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar de urbanización inmediata denominado TRES OLMOS, la Secretaría de Obras Públicas da el visto bueno, para que forme parte del expediente en cuestión..."

El solicitante, deberá de cumplir en la habilitación de los pavimentos, con lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas Estatales.

- **Guarniciones y banquetas:** Oficio número GEM/147/2025 de fecha 07-siete de marzo de 2025-dos mil veinticinco, relativo al visto bueno para cordones y banquetas, emitido por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría, que informa lo siguiente: *"... en seguimiento al expediente en mención, y con base a la revisión del plano de cordones y banquetas presentado ante esta Dirección General de Movilidad y Espacio Público..., considerando que cumple con los requerimientos acordados, por lo anterior se le otorga el visto bueno..."*

Banquetas: Perimetralmente al área vendible de las manzanas que conforman los lotes habitacionales unifamiliares, lote comercial y servicios, así como las áreas municipales se impone la obligación de construir banquetas, con las siguientes características: banqueta en vialidades locales, serán de concreto $f'c=150$ kg/cm² sin refuerzo, acabado floteado, con espesor de 08.00 cm., las cuales deberán cumplir con la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León y deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los

Artículos 208 fracciones VII y XII y 215 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DISEÑO DE ALUMBRADO PÚBLICO: El solicitante presenta plano del proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección General de Parques y Jardines, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio número **SSP/GPJ/263/2025**, de fecha 26-veintiséis de junio de 2025-dos mil veinticinco; el cual señala lo siguiente: *"...se ha realizado la revisión al proyecto del Alumbrado Público inicio del fraccionamiento TRES OLMOS ... el proyecto cumple con la Norma Oficial Mexicana y las especificaciones técnicas para instalaciones de alumbrado público requeridas por el municipio de Monterrey./ En consecuencia, no encontramos inconveniente en emitir el visto bueno para el inicio de obra..."*; así mismo se anexa memoria de cálculo técnica y descriptiva del alumbrado público. Debiendo cumplir con el proyecto aprobado en los planos mencionados.

NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTO VIAL: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con **Vo. Bo.** de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría, según oficio número **GEM/146/2025**, con fecha del 04-cuatro de marzo de 2025-dos mil veinticinco, el cual señala lo siguiente: *"...con relación al expediente administrativo No. F-0000049/24 ... denominado "TRES OLMOS" ... Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, por lo anterior se otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio..."*

VIALIDAD:

a). - La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría, mediante oficio No. **GME/425/2025**, con fecha del 19-diecinueve de junio de 2025-dos mil veinticinco, otorga visto bueno condicionado a cumplir con los siguientes requisitos;

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación tanto de la señalización horizontal como vertical, del cruce de la Av. Cervera del Río - Portal del Huajuco y Antiguo Camino a Villa de Santiago, tal como se indica en el plano autorizado.

2. El solicitante se compromete a realizar todas y cada una de las adecuaciones geométricas, en la intersección de la Av. Cervera del Río - Portal del Huajuco y Antiguo Camino a Villa de Santiago, tal y como se indica en el plano autorizado; esto, como complemento a lo establecido por la Dirección de Integración de Distritos, Sub-centros y nuevos desarrollos para la etapa correspondiente del proyecto ejecutivo.

3. El solicitante se compromete a la modernización y complemento del sistema semafórico del cruce de las Av. Cervera del Río - Portal del Huajuco y Antiguo Camino a Villa de Santiago, lo cual incluye, la reubicación de todas las estructuras existentes en el lugar, suministro e instalación de todos los elementos complementarios, tal y como se indican en el plano autorizado correspondiente; además de, la mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución y operación.



N° de Oficio: SDU/03595/2025
Expediente Administrativo N° F-049/2024
Asunto: El que se indica

4. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.

5. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.

6. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, previamente antes de la etapa de Terminación de obra y liberación de garantías”.

b). - Respecto a lo anterior, de acuerdo con la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número PRT/583/2025, con fecha del 28-veintiocho de julio de 2025-dos mil veinticinco, deberá observar lo siguiente:

“....

1. ...

2. Queda obligado el desarrollador a garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.

3. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postés, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N. L.

Por lo tanto, se otorga el visto bueno de vialidad al Proyecto Ejecutivo Urbanístico del Fracc. 3 Olmos, condicionado a lo indicado en el presente oficio...”

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.

BOMBEROS: Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por Bomberos de Nuevo León, A.B.P. Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio número **IR24-327**, con fecha del 08-ocho de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.

GEOLOGÍA: De acuerdo con la opinión técnica Geológica-Geotécnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número **PRT/570/2025**, de fecha 29-veintinueve de julio del 2025-dos mil veinticinco, considera el presente dictamen **factible** y respecto a los estudios presentados, se emite la siguiente opinión:

“...CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS:

De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, se llevaron a cabo 3 sondeos exploratorios hasta una profundidad máxima de 1.50m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, así como la estratigrafía del subsuelo y propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOTÉCNICO:

Se realizaron 4 pozos a cielo abierto (PCA'S) hasta una profundidad máxima de 0.90m. en los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo.

CON RESPECTO AL DISEÑO DE PAVIMENTO FLEXIBLE:

Se concluye que: la estructura de pavimento estará compuesta por una capa de Carpeta Asfáltica: 4.0 cm. Base Hidráulica: 15.0cm., Sub-rasante: 30.0 cm.

CON RESPECTO A LA VALIDACIÓN DEL DISEÑO DE PAVIMENTO:

Se concluye que la Revisión de la estructura de pavimento flexible de vialidad local con base hidráulica, cumple. Se procede a validar el Diseño de Pavimento, cumpliendo con los requisitos mínimos solicitados por la Ley para la Construcción y Diseño de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

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, condicionado al cumplimiento de lo arriba establecido.”*

ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, de esta Secretaría; mediante oficio No. GDV/0405/2025, de fecha 28-veintiocho de julio del 2025-dos mil veinticinco, se otorga el Visto Bueno y se indican los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo Urbanístico, considerando el proyecto de habilitación de Áreas Municipales, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

“...Considerando lo anterior, y atendiendo su solicitud, me permito informarle que esta Dirección General para un Desarrollo Verde, en el ámbito de nuestra competencia, no tiene inconveniente en que se autorice el proyecto en comento, siempre y cuando



se hayan cumplido cabalmente los lineamientos y para la que, en su caso, se emita para la etapa presente del proyecto, se cumpla con los siguientes lineamientos:

Generales

1. Deberá incluir en el área municipal, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
2. Se recomienda el uso mulch o triturados vegetales en superficies permeables y en lugar de césped se recomienda utilizar especies rastreras o arbustos de menor consumo de agua. Se prohíbe usar sistemas de riego con agua potable para jardines y parques. En caso de que se instale un sistema de riego este deberá utilizar agua residual tratada, y deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde previa instalación de dicho sistema de riego. 12.2 de la NAE-SMA-007-2022.
2. Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable, (un ejemplo puede ser como adoquín ecológico).
4. El equipamiento deberá incluir, sin perjuicio los elementos de ordinarios y que exigen las normativas, cumpliendo con las especificaciones que en éstas indiquen (banquetas luminarias, juegos infantiles, bancas, etc.); colectores de pilas usadas, bote sanitario subterráneo para los desechos caninos.
- 5.- Antes de iniciar actividades en cualquiera de los 74- setenta y cuatro lotes habitacionales y 1-un lote comercial y de servicios indicados en plano anexo al expediente, deberá de tramitar y obtener por parte de la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible el PERMISO DE DESMONTE Y DESYERBE para el retiro de la cubierta vegetal.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

5. Las áreas municipales se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, luminarias, bancas, andadores, rampas bajo las normas de accesibilidad universal, juegos infantiles y la plantación de **22-Veintidós árboles nativos**.
6. La plantación de **74-setenta y cuatro árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas preferentemente de porte bajo a medio: Palo Blanco, Huizache, Anacahuita y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** 9.1.20 de la NAE-SMA-007-2022.
7. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: 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, framboyán, kir, ceiba y cualquier especie no nativa de la región.
8. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
9. Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción, estos deberán solicitar la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde.
10. En todas las etapas del 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 aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

11. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación.

12. Apegarse a los lineamientos indicados en las autorizaciones de las etapas previas. Con excepción al que contravenga al punto siguiente:

12.1.- Deberá de realizar la plantación 22 veintidós árboles, es decir 1 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, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Dichos especímenes deberán de ser de al menos de 2" pulgadas (5-Cinco centímetros) de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura. según refiere numeral 1 inciso b) Factibilidad y Lineamientos Generales del oficio número 3418/22-DGDV-SEDUSO con fecha 22-veintidós de noviembre de 2022. Lo anterior observando las siguientes conceptos y dimensiones (tomado de la Norma Ambiental Estatal NAE-SMA-007-2022).

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

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

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

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

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

8.



N° de Oficio: SDU/03595/2025
Expediente Administrativo N° F-049/2024
Asunto: El que se indica

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”

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

15. Las áreas de cesión en favor del municipio como parques, jardines o áreas verdes deberán entregarse habilitadas y reforestadas, preferentemente con especies nativas por lo que dichas áreas; en ningún momento deberán ser utilizadas como bancos de material por lo que deberán considerarlo en los movimientos de tierra por realizar, así mismo, los lineamientos, especificaciones o requerimientos para su recepción se dictarán mediante la aprobación o en su caso el proyecto urbanístico.

16. Queda estrictamente prohibido el utilizar productos químicos y la quema para realizar el desmonte y deshierbe del área del proyecto.

17. Las empresas, urbanizadoras, constructoras o prestadoras directa o indirectamente (subcontratadas) de algún servicio en cualquiera de las etapas o actividades del proyecto, deberán observar y cumplir las regulaciones y disposiciones contenidas en las diversas leyes, reglamentos y normas que resulten aplicables, así como deberán asegurarse de contar con los permisos, licencias, autorizaciones y/o anuencias de otras autoridades federales, estatales y municipales para la ejecución y desarrollo del proyecto, las cuales deberán encontrarse vigentes al momento de desempeñar dicha actividad.

18. En tanto no sea aprobada alguna de las etapas del proyecto, quedará estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de actividad relacionada con la etapa siguiente.

18.1 Deberá acreditar la conservación de un total de **47 árboles** de los siguientes características: **23 árboles de palo blanco** constituidos por siete con diámetros de 15cm, trece con diámetros de 20cm, y tres con diámetro de 30cm; **1- un chaparro prieto** con diámetro de 20 cm; **4-cuatro huizaches** constituidos por tres con diámetro de 20cm y uno con diámetro de 30cm; **5 retamas conformadas por tres** con diámetro de 15cm y dos con diámetro 20cm y **14 tenazas**, siendo éstas dos con diámetro de 15cm, diez con diámetro 20cm y dos con diámetro 30cm; todos los cuales se encontraban en el predio con expediente catastral 51-015-010, lo anterior de acuerdo al PDE-000249-24.

18.2. Deberá observar y cumplir las disposiciones establecidas en el **Reglamento para las Construcciones del Municipio De Monterrey, Nuevo León**; que resulten aplicables a las obras y actividades a realizar.

18.3. Deberá cumplir con los términos y condicionantes contenidos en el oficio SMA/DIRA/1404/2024 emitido por la Secretaria de Medio Ambiente del Estado, mediante el cual se emitió autorización condicionada para el proyecto.

18.4. Deberá apegarse a lo autorizado en el oficio 139.04.1.-0246(24) emitido por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) relativo al Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, así mismo cumplir con los términos y condicionantes emitidos en dicho oficio.

19. Dado que se trata de una obra de tamaño grande de acuerdo con la Tabla 1 de la **Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE)**, que establece los lineamientos técnicos de operación que deberán cumplir las personas físicas o morales que lleven a cabo todo tipo de obras de construcción, urbanización y demolición (pública y privada); actividades asociadas a la misma; así como las relacionadas con la operación, limpieza y/o mantenimiento de vías, patios y espacios, públicos y privados; para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera; publicada en publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 5 de junio de 2020; deberá observar y cumplir con lo establecido en los numerales de los títulos 6, 7, 8 y 10 de dicha NAE.

Lo anterior mediante el establecimiento y ejecución de un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para realizar demolición, o almacenamiento temporal de residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de suspensión, resuspensión, dispersión o arrastre de polvo o partículas; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando anegamiento total o parcial del predio y escurrimientos fuera de éste.

20.- Deberá observar y cumplir lo establecido en las diversas disposiciones jurídicas y normativas en materia de prevención y control de emisiones de ruido.

21. Los residuos provenientes de las actividades de la obra deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente, los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental, su Reglamento y lo que resulte aplicable de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 26 de abril de 2023.

22. Antes de iniciar y durante las actividades de la obra se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://aire.nl.gob.mx/> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

23. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (apartados y numerales 7.4 artículo 60 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).

Específicos

24. Deberá observar y cumplir las disposiciones establecidas en la **Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE)** y el Reglamento de Construcciones de este Municipio de Monterrey (en adelante RCMM), con especial atención en las siguientes: Solo se podrán realizar actividades de excavación, nivelación y compactación después de humedecer el sitio donde se realizarán estas actividades (numeral 6.1.1.3.1. y tabla 2 de la NAE).

25. Cada sitio debe tener caminos de entrada de grava (o equivalente), unidades de acceso y áreas de estacionamiento de suficiente longitud y ancho para evitar que el sedimento sea arrastrado en vías públicas o privada (numeral 6.1.1.3.2 de la NAE).

26. Los materiales provenientes del banco de material o resultantes de los trabajos en el sitio, en cualquiera de las etapas del proceso de construcción deberán protegerse mediante la colocación de cubierta sintética y/o cualquier material que evite la dispersión de polvos, y/o humedecerse con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable, o supresor de polvos. La transportación de este material debe de realizarse conforme lo que establece la presente NAE. (numeral 6.1.1.3.5. y tabla 2 de la NAE).

27. Durante el uso de equipo mecánico en el proceso de excavación, se deberá humedecer el área de trabajo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o Agua No Potable, que eviten la suspensión de polvos (numeral 6.1.1.3.6. y tabla 2 de la NAE).

28. Las zonas de excavaciones expuestas al aire libre deberán evitar la dispersión de polvos y partículas, mediante la



colocación de cubierta sintética o cualquier material que evite la dispersión de polvos, supresor de polvos y/o humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris o Agua No Potable (numeral 6.1.1.3.7.ver tabla 2 de la NAE).

29. En los cortes de tierra y/o talud deberá evitar la dispersión de polvos y partículas, humedeciendo con Agua Tratada, Agua Gris o Agua No Potable y/o supresor de polvos (numeral 6.1.1.3.8. y tabla 6 de la NAE).

*30. El material producto de la excavación se deberá mantener **humedecido** con Agua Residual Tratada, Agua Gris y/o Agua No Potable, colocar mallas, cubierta sintética y/o supresor de polvos para evitar la dispersión de polvos y partículas numeral (6.1.1.3.9. y tabla 2 de la NAE).*

*31. Durante el proceso de apertura de zanjas, se deberán mantener **humedecidas**, con Agua Residual Tratada, Agua Gris o Agua No Potable, antes de iniciar la actividad, esta actividad se deberá realizar durante todo el proceso, hasta el relleno y/o hasta finalizar el proyecto. (numeral 6.1.1.3.10. de la NAE).*

32. La vegetación natural se debe conservar y proteger siempre que sea posible en las áreas a urbanizar y/o procurar adecuar el proyecto para afectar en menor grado la vegetación nativa (numeral 6.1.1.4.1. y tabla 2 de la NAE).

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

34. Queda estrictamente prohibido realizar el relleno con escombros, escoria o residuos de la construcción y/o demolición dentro de las áreas verdes destinadas como parques públicos y de recreación social (numeral 6.1.1.4.4. de la NAE).

35. Durante el proceso de pavimentación, reparación y mantenimiento de carpeta de vialidades, estacionamientos, patios de maniobra y otras superficies de rodamiento de vehículos, con el objetivo de evitar la emisión, suspensión y re-suspensión de partículas y polvos a la atmósfera se deberá realizar lo siguiente:

a) Antes de iniciar con el corte de pavimento, deberá humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos. Así mismo, durante la molienda, recolección de escombros y procesos de mantenimiento de carpeta, (ver tabla 2).

b) Cuando se lleven a cabo trabajos en los que se remueva pavimento quedando expuesta la superficie al paso de vehículos y no se coloque la capa final de rodamiento inmediatamente después, se deberá humedecer, con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos, evitando encharcamientos. Esta humectación se deberá repetir, hasta en tanto no se concluya la colocación de todas las capas de pavimentación especificadas para el proyecto, (ver tabla 2).

c) En caso de que el proceso afecte vialidades deberá notificar y solicitar los permisos correspondientes de las Autoridades competentes a que corresponda a dicho proceso de pavimentación.

d) Con el fin de evitar el incremento de emisiones adicionales por tráfico vehicular, la reparación y mantenimiento de vías públicas, peatonales y vehiculares, deberá efectuarse de lunes a viernes en un horario de 4:00 pm a 6:00 am y los sábados, domingos y días festivos sin ninguna restricción de horario, salvo que la autoridad municipal determine otro horario.

36. El almacenamiento temporal de material en las Obras de Construcción y/o Urbanización deberá ser en sitios cerrados, con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos de escorrentía de la lluvia (numeral 7.4.1.1. de la NAE).

37. En el caso de una obra que por cuestiones de espacio no sea factible lo dispuesto lo anterior, se deberán implementar

otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o cualquier material que evite la dispersión de polvos, y/o humedecerse con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos. Con el objetivo de evitar su dispersión, por viento o el arrastre por parte de las aguas de lluvia y/o de escorrentía. (numeral 7.4.1.2. y tabla 2 de la NAE).

38. Deberá observar y cumplir las disposiciones establecidas en el Reglamento de Protección ambiental e Imagen Urbana de este Municipio de Monterrey que sean aplicables a las obras y actividades a realizar en esta etapa del Proyecto (en adelante RPA e IUM), con especial atención en las siguientes:

39. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).

40. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad de las obras (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

41. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).

42. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).

43. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 66 del RPA e IUM).

44. Deberá observar y cumplir las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones de este Municipio de Monterrey y de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022 que sean aplicables a las obras y actividades a realizar en esta etapa del Proyecto (en adelante RCMM y NAE-SMA-008), con especial atención en las siguientes:

45. El escombros o tierra excedente, se depositará en lugares autorizados, centros de disposición o utilizarlos como material base para sus siguientes proyectos. Es obligación del Director Responsable de Obra solicitar a la autoridad estatal el listado de sitios autorizados que existan en la zona, no se permitirá dejarlos en los predios adyacentes (artículo 48, segundo párrafo del RCMM y norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022).

46. Los residuos generados en actividades construcción, deberán clasificarse para su valoración y, en su caso reciclaje o reutilización, o disposición final en sitios autorizados (numerales 6.1, 6.3, 8.1.1.1, 8.1.1.2, 8.1.1.3 tabla 2 y 8.5 de la NAE-SMA-008) ...".

QUINTO: / Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso, las personas morales denominadas **Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, e Inversiones RTRES, S. A. de C. V., como Fiduciaria y Fideicomitente y Fideicomisario "B", respectivamente, en el Fideicomiso No. 851-02791**, por conducto de sus Apoderados Legales, Patricia Elvira Villarreal Cantú, Antonio José Rodríguez Alanís y el 6 este último además en carácter de Director de Obra, con cédula profesional número 8973786; deberán de concluir las obras de urbanización en un **plazo de 15-quince meses**, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 208, fracción XIV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 1-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las



Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 277 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO: Se deberán atender las recomendaciones señaladas en cada uno de los estudios técnicos aportados por los propios promoventes.

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

OCTAVO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos que debidamente autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

NOVENO: Se hace del conocimiento a las persona morales denominadas **Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, e Inversiones RTRES, S. A. de C. V., como Fiduciaria y Fideicomitente y Fideicomisario "B", respectivamente, en el Fideicomiso No. 851-02791**, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; que para dar cumplimiento a los Artículos 268 y 272, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la inscripción del instructivo y planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y cedidas formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L., debiendo remitir a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

DÉCIMO: 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.


UNDÉCIMO: 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..”

DUODÉCIMO: De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad 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.

DECIMOTERCERO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo y del subsuelo y se dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**. 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.

DECIMOCUARTO: 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 V, incisos a) al f), y VI, y 287 fracciones III y IV, 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.

DECIMOQUINTO: El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre y 



cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas**, de conformidad con lo establecido en el artículo 270 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DÉCIMOSEXTO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. 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

F.G.M.

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
EL 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

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/BASH

Siendo las 10:50 a.m. horas del día 26 del mes de septiembre del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Marcia Gisela Mata Carmona en su carácter de Apoderada legal del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: B. Rafael Gano Cortú

FIRMA: [Signature]

No. DE GAFETE 212903

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Marcia Gisela Mata Carmona

FIRMA: M = G = M = C.

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-049-2024
	Fecha de Clasificación	05 de marzo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Clave de Elector, 5. Credencial de Elector, 6. Nombre
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.