



N° de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo N° F-012/2024
Asunto: El que se indica

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.**

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-012/2024 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 03-tres días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-012/2024**, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidós de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, presentada por los C. C. Lic. **Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel** y Lic. **José Gilberto Cavazos Balderas**, Apoderados legales de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C.V.**, ésta última en carácter de Propietaria, mediante el cual solicita 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 de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10° SECTOR, ETAPA 4**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **159.708.540 metros cuadrados** proveniente del predio identificado con el número de expediente catastral **2** colindante a la Av. Sierra Alta, al oriente del fraccionamiento Sierra Alta 10 sector Etapa 3, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, 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 19-diecinueve de septiembre de 2022-dos mil veintidós, mediante resolutivo y planos con oficio número 19756/ SEDUSO/2022, contenidos en el expediente administrativo número **F-054/2021**, se informó, que es **Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo fijando los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, asimismo se aprobó el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Sierra Alta 10° Sector, Etapas 2, 3 y 4 y Plano de Rasantes** del Fraccionamiento denominado **Sierra Alta 10° Sector, Etapa 2**; relativo a una superficie a desarrollar de **377,907.263 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión **438,652.217 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **2** cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Cuadro de áreas:

Área total Etapas 2, 3 y 4 (2):	438,652.217	metros cuadrados
Área No Urbanizable (delimitación federal CONAGUA):	7,372.496	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Parque Cumbres):	8,169.483	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Pend. Mayor de 45%):	35,343.605	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Corredor Biológico):	9,859.370	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	377,907.263	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	76,740.234	metros cuadrados
Área Equipamiento (Tanques S.A.D.M.):	5,619.245	metros cuadrados
Área Municipal Total Proyecto:	66,089.738	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Drenaje Pluvial:	15,804.105	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Pluvial (Habilitado para Uso Peatonal):	8,887.062	metros cuadrados
Área Transformadores C.F.E.:	78.528	metros cuadrados
Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	204,688.351	metros cuadrados
Número de Lotes Unifamiliares:	344	
Número de Viviendas Unifamiliares:	344	

Cuadro de áreas por etapas:

Concepto	Etapas 2 Sup. M2	Etapas 3 Sup. M2	Etapas 4 Sup. M2	Total Sup. M2
Área total Etapas 2, 3 y 4 (2):	109,781.499	169,162.178	159,708.540	438,652.217
Área No Urbanizable (Delimitación federal CONAGUA):	0	1,907.985	5,464.511	7,372.496
Área No Urbanizable (Parque Cumbres):	0	2,195.283	5,974.200	8,169.483
Área No Urbanizable (Pend. Mayor de 45%):	0	35,343.605	0	35,343.605
Área No Urbanizable (Corredor Biológico):	0	5,254.338	4,605.032	9,859.370
Área Neta a Desarrollar:	109,781.499	124,460.967	143,664.797	377,907.263
Área Vialidad Pública:	23,766.521	19,061.694	33,912.019	76,740.234
Área Equipamiento (Tanques S.A.D.M.):	0	5,619.245	0	5,619.245
Área Municipal Total Proyecto:	19,076.041	28,382.634	18,631.063	66,089.738
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Drenaje Pluvial:	4,686.498	5,604.576	5,513.031	15,804.105
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Pluvial (Habilitado para Uso Peatonal):	3,584.730	4,790.747	511.585	8,887.062
Área Transformadores C.F.E.:	12.723	38.936	26.869	78.528
Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	58,654.986	60,963.135	85,070.230	204,688.351
Número de Lotes Unifamiliares:	93	101	150	344
Número de Viviendas Unifamiliares:	93	101	150	344

- b) Que en fecha 16-dieciséis de junio de 2023-dos mil veintitrés, mediante resolutivo y planos con oficio número 23337/2023, contenidos en el expediente administrativo número F-030/2022, se aprobó el Plano de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

inmediata denominado Sierra Alta 10º Sector Etapa 3; relativo a una superficie de 169,162.178 metros cuadrados, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión 438,652.217 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **2**

- c) En fecha 20-veinte de octubre del 2023-dos mil veintitrés, mediante resolución contenida bajo el número de oficio 25445/2023-SEDUSO emitida dentro del expediente administrativo número F-021/2023, se autorizó el Plano de Rasantes para el fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata denominado Sierra Alta 10º Sector Etapa 4, para una superficie de 159,708.540 metros cuadrados, que se desprende de una superficie de mayor extensión de 438,652.27 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2**
- d) Que en fecha 05-cinco de octubre de 2023-dos mil veintitrés, mediante resolutivo y planos con oficio número 25167/SEDUSO/2023, contenidos en el expediente administrativo número F-005/2023, se aprobó el Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado Sierra Alta 10º Sector Etapa 2; relativo a una superficie de 109,781.499 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **2** cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área total (Exp. Cat 2):	438,652.217	metros cuadrados
Área reservada fuera de aprobación	328,870.718	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	109,781.499	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	23,766.578	metros cuadrados
Área Municipal:	19,051.625	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial:	4,686.441	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial (Habilitado para Uso Peatonal):	3,584.730	metros cuadrados
Área de Transformadores y seccionador C.F.E.:	37.139	metros cuadrados
Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	58,654.986	metros cuadrados
Número de Lotes Unifamiliares:	93	
Número de Viviendas Unifamiliares:	93	

Dicha autorización, quedó inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo los

3 **3** v baio el **3**

anterior en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 268 y 272 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- e) Que en fecha 17-diecisiete de julio de 2024-dos mil veinticuatro, mediante resolutivo y planos con oficio número 02871/SEDUSO/2024, contenidos en el expediente administrativo número F-028/2023, se aprobó el Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado Sierra Alta 10° Sector Etapa 3; relativo a una superficie de 169,162.178 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **2** cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área total Exp. Cat. (2):	328,870.718	metros cuadrados
Área Reservada fuera de aprobación	159,708.540	metros cuadrados
Área total Sierra Alta 10° Sector Etapa 3:	169,162.178	metros cuadrados
Área No Urbanizable (delimitación federal CONAGUA):	1,907.985	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Parque Cumbres):	2,195.283	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Pend. Mayor de 45%):	35,343.605	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Corredor Biológico):	5,254.338	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	124,460.967	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	19,061.694	metros cuadrados
Área Equipamiento (Tanques S.A.D.M. IPD y Drenaje P.):	5,619.245	metros cuadrados
Área Municipal:	28,382.634	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial:	5,604.576	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial (Habilitado para Uso Peatonal):	4,790.747	metros cuadrados
Área de Transformadores C.F.E.:	38.936	metros cuadrados
Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	60,963.135	metros cuadrados
Número de Lotes Unifamiliares:	101	
Número de Viviendas Unifamiliares:	101	

Dicha autorización. quedo inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3** lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 268 y 272 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número F-012/2024, 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



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

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 22 de marzo de 2024, firmada por los C. C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Gilberto Cavazos Balderas (Apoderados) y la C. Arq. Adriana Moreno Reyna (gestora); 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 al artículo 147, fracción I, y 148, fracción 1, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) La **personalidad jurídica** con la que comparecen los **C.C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Gilberto Cavazos Balderas**, el **C. Lic. Rogelio Reyes Romo**, como apoderados legales de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.** y la **C. Arq. Adriana Moreno Reyna** como la gestora, así como la existencia y subsistencia legal de su representada, lo acreditan mediante el siguiente documental:
 1. Copia simple de la Escritura Pública número 14,279-catorce mil doscientos setenta y nueve, de fecha 12-doce de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Ramón Baca Bonifaz, Notario Público Titular número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.**, en la que se acordó entre otros asuntos, el otorgamiento de poderes, a favor de los C. C. **Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel**, **Rogelio Zambrano Garza** y **José Gilberto Cavazos Balderas**, otorgándoles diversas facultades, entre estas, Poder General para Actos de Dominio, para ser ejercido de manera mancomunada (el primero con cualquiera de los dos últimos), y Facultades para Delegar y Revocar Poderes; inscrita en el Registro Público de Comercio de Gobierno del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
 2. Copia simple de la Escritura Pública número 41,878-cuarenta y un mil ochocientos setenta y ocho, de fecha 22-veintidós de junio de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.**, en la que se acordó entre otros asuntos, la revocación y otorgamiento de poderes, a diversas personas, entre ellos, al C. Rogelio Reyes Romo, confiriéndole, Poder para Actos de

Administración ante Autoridades y Dependencias, entre otras atribuciones; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el **3**

3. Carta Poder original de fecha 18-dieciocho de febrero de 2025-dos mil veinticinco, otorgada por los C. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y José Gilberto Cavazos Balderas, en carácter de Apoderados de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., a favor de los C. Adriana Moreno Revna y Rogelio Reyes Romo, fungiendo como testigos los **4** **4** anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.

- Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel, con clave de elector **5** y número de credencial **0402014886243**. (Apoderado).
- Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. José Gilberto Cavazos Balderas, con clave de elector **5** y número de credencial **6** (Apoderado).
- Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Adriana Moreno Reyna, con clave de elector **5** y número de credencial **6** (Gestora).
- Pasaporte expedido por Secretaría de Relaciones Exteriores del C. Rogelio Reyes Romo, con número **7** (Gestor).
- Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la **4** **4** con número **6** (Testigo).
- Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de **4** **4** con número IDMEX2083863624. (Testigo).

4. Copia simple de la Escritura pública número 2,332-dos mil trescientos treinta y dos, de fecha 10-diez de enero de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Titular de la Notaría Pública número 80-ochenta, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; relativa a la constitución de la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Nuevo León, bajo el **3**

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.



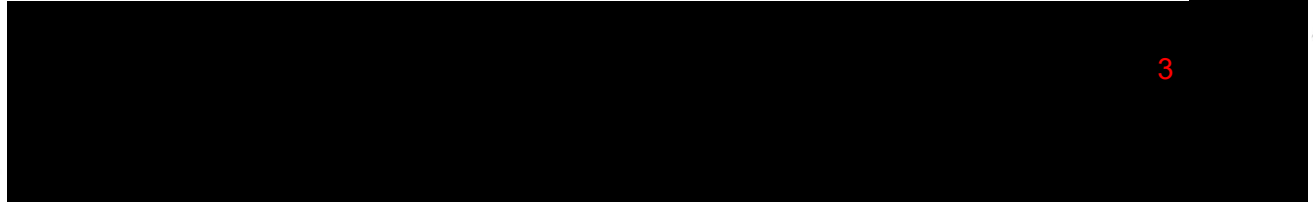
N° de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo N° F-012/2024
Asunto: El que se indica

c) El interés jurídico que le asiste a **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.**, en su carácter de propietario, lo acredita mediante la siguiente relación de documentos;

1. Copia simple de la Escritura Pública número 13,523-trece mil quinientos veintitrés, de fecha 28-veintiocho de junio de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del licenciado Adrián Gárate Ríos, Notario Público Titular número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble, mediante el cual, la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., adquirió el predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
2. Copia simple de la Escritura Pública número 2,591-dos mil quinientos noventa y uno, de fecha 30-treinta de diciembre de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular número 90-noventa, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble en Ejecución Parcial de Fideicomiso, mediante el cual, la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., adquirió los predios identificados con los números de expediente catastral **2** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
3. Copia simple de la Escritura Pública número 2,590-dos mil quinientos noventa, de fecha 30-treinta de diciembre de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular número 90-noventa, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble en Ejecución Parcial de Fideicomiso, mediante el cual, la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., adquirió el predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
4. Copia simple de la Escritura Pública número 2,588-dos mil quinientos ochenta y ocho, de fecha 30-treinta de diciembre de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular número 90-noventa, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble en Ejecución Parcial de Fideicomiso, mediante el cual la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V., adquirió el predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el **3**

Lo anterior, de acuerdo con el artículo 269, fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 148, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- d) Copia certificada en fecha 30-treinta de octubre de 2025-dos mil veinticinco por el Licenciado Mariano Gerardo Morales González, Notario Público de la Notaría número 90-noventa, en ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, según consta en Acta fuera de Protocolo número 90/20275/25; del **Certificado de libertad de gravamen**, del predio que nos ocupa, con una superficie de 159,708.540 metros cuadrados, emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 04-cuatro de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27568518/2024; cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA. S. A. DE C. V.** bajo los siguientes números: (i).- Bajo e



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

- e) 04-cuatro fotografías de la situación actual del predio
- f) Copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 343C-4655 de fecha 11-once de junio de 2025-dos mil veinticinco, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral número [redacted] 2 con el cual se acredita que se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
- g) **Cédula Única Catastral** del N° de expediente [redacted] 2 con una superficie de 159,708.00 metros cuadrados, con N° de Folio: 25C0017186, de fecha 05-cinco de junio de 2025-dos mil veinticinco.
- h) 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
- i) 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.
- j) Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos; los cuales se describen en el Acuerdo Cuarto de la presente resolución.
- k) 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.



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

- l) 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.
- m) 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 el [REDACTED] ⁴ en su carácter de perito responsable, con cédula profesional número 1429739, el apoderado legal Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera y el apoderado legal Lic. José Gilberto Cavazos Balderas.
- n) Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral XII del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
- o) 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.
- p) 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.
- q) Constancia expedida por el Estado que acredita el cumplimiento de las aportaciones para Equipamiento Educativo; mismo que se describe en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
- r) 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 inciso a), 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 fracción I, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256, primer párrafo, 257 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-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II. Que el promovente cumple 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 a) 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 19-diecinueve de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, con No. de Oficio 19756/SEDUSO/2022, del expediente administrativo F-054/2021, expedida por esta Secretaría, en los siguientes términos:

- a. **ZONIFICACION:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020, la superficie neta a desarrollar para el fraccionamiento **Sierra Alta 10° Sector Etapa 4**, de 159,708.540 metros cuadrados, se encuentra ubicada en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, el uso Habitacional Unifamiliar se indica permitido; uso que fue autorizado en el expediente administrativo número F-054/2021 y que se describe en el apartado de antecedentes.
- b. **DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere; es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la Delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco" y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano por lo que no serán susceptibles de aprovechamiento, ni construcción alguna y considerando que para el fraccionamiento **Sierra Alta 10° Sector Etapas 2, 3 y 4** de



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

acuerdo con documentos presentados que en su momento por la desarrolladora solicitante, se llevó a cabo el análisis correspondiente respecto a la densidad permitida, en la autorización de Proyecto Urbanístico dentro del expediente administrativo número F-054/2021; el cual arrojó que la superficie del predio de 81,522.29 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15.00% resultando 122.3 viviendas; la superficie del predio de 242,384.030 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 15.01 al 30.00% resultando 193.9 viviendas; la superficie del predio de 71,232.809 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 30.01 al 45.00% resultando 28.5 viviendas; la superficie de 35,343.605 metros cuadrados cuenta con pendientes mayores al 45% por tanto no se considera urbanizable y la superficie de 8,169.483 metros cuadrados se encuentra dentro del Parque Nacional Cumbres, por lo que no se considera urbanizable, resultando entonces un máximo permitido de 344.70 viviendas y el proyecto presentó 344 lotes habitacionales unifamiliares, por lo que el proyecto urbanístico cumplió con la densidad señalada en los lineamientos; ahora bien, en las autorizaciones referidas del Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización del Ventas para el fraccionamiento Sierra Alta 10o Sector en su Etapa 2, así como en su Etapa 3 fueron autorizados la cantidad de 93 y 101 lotes habitacionales unifamiliares respectivamente, que suman 194 y en la presente solicitud para el fraccionamiento **Sierra Alta 10º Sector Etapa 4**, se solicitan un total de **150 lotes habitacionales unifamiliares**, con lo que se tiene un acumulado de 344 lotes habitacionales unifamiliares, por lo que cumple con la densidad indicada.

- c. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.** – Respecto a la presente solicitud de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas del desarrollo **Sierra Alta 10º Sector, Etapa 4**, se requiere un área municipal total de 14,461.939 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 85,070.230 metros cuadrados; por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (150 viviendas unifamiliares, siendo un área municipal requerida de 3,300.00 metros cuadrados), **en la presente Etapa 4, se cede una superficie total de 18,584.393 metros cuadrados**. Cabe señalar que las áreas municipales identificadas con los números 14, 15 y 19, con superficie total de 3,976.189 metros cuadrados serán zonas de preservación natural, esto es que, la vegetación nativa conservara su estado natural, por lo que no son consideradas aprovechables en términos del artículo 211 de la Ley en comento, al no ser urbanizables, por lo tanto, no se contabilizan como área municipal excedente a ceder para nuevos y/o futuros sectores, asimismo el resto del área municipal consiste en una superficie de **14,608.204 metros cuadrados (áreas municipales 03 y 13)** porciones debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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/537/2024** de fecha 25-veinticinco de julio de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: "...

permito comunicarle que una vez realizada una inspección física de las áreas en señaladas, me permito informar que es **FACTIBLE**, para que la Secretaría de Servicios preste los servicios básicos consagrados en los artículos, 79 al 88 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

Así mismo me permito mencionar, que dichos servicios, serán otorgados, 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.

También la presente factibilidad estará condicionada en que el fraccionamiento cuente con un área de 6.2 metros de calle o avenida y 7 metros para las maniobras de los vehículos recolectores de basura y así poder llevar a cabo el servicio de recolección y traslado de residuos sólidos urbanos no peligrosos generados en el Fraccionamiento."

2. Oficio No. **SSE/FC/S5/5748/2024** de fecha 03-tres de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por el Titular de la Sección V Jurídica del Estado Mayor de Fuerza Civil, en el cual se informa lo siguiente: "En relación, a su solicitud referente a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad) para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **SIERRA ALTA 10 SECTOR ETAPA 4**, predio colindante a la Avenida Sierra Alta, al Oriente del fraccionamiento Sierra Alta 10 Sector, 3era etapa, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; **me permito informarle que respecto a la dirección antes mencionada, se encuentra dentro de la zona de responsabilidad de esta Institución Policial...**" (énfasis añadido)

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 comprobante de transferencia electrónica de fecha de 27-veintisiete de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, con número de Clave 83101500 y número de folio 00221431170090251154, por la cantidad de **\$10,128,271.03 (DIEZ MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 03/100 M.N.)**, así como copia de recibo oficial con número de folio **2000681411**, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, por la cantidad de **\$987,665.00 (NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL, SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, expedido por el 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 85,070.230 metros cuadrados, en el municipio de Monterrey, N.L.
2. Energía eléctrica: copia de comprobante de transferencia electrónica de fecha de 13-trece de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, con número de referencia 2358 y concepto de pago 42829491018244887253, por la cantidad de **\$396,058.64 (TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS 64/100**



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

M.N.), así como copia del comprobante electrónico de pago de fecha de 24-veinticuatro de octubre de 2024-dos mil veinticuatro con número de referencia 223322 y concepto de pago: 42829401255243967266, por la cantidad de \$7,144,455.87 (Siete millones ciento cuarenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos 87/100 M.N.), ambos pagos por pago de aportación, para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros, con relación al Convenio número **ESP-059/2024**, de fecha 03-tres de enero de 2025-dos mil veinticinco, celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.

3. **Movilidad:** Oficio número **IMA-DG/5504/2024**, de fecha 07-siete de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, 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 **Sierra Alta 10o. Sector Etapa 4**, 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 05-cinco de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, con número de referencia 966640 y concepto de pago 119941633220008718741044065281, por la cantidad de \$54,394.00 (CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO 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 validación de depósito de transferencia electrónica, de fecha 06-seis de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, con número de referencia 405589, por la cantidad de \$311,220.00 (TRESCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M. N.), por concepto de aportación por equipamiento derivado del proyecto **Sierra Alta 10o. Sector Etapa 4**; asimismo se adjunta, copia de oficio número DRMS-1608/2023 de fecha 13-trece de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Recursos Materiales y Servicios de la Secretaría de Educación en el Estado de Nuevo León, donde se informa: *"...El desarrollador de vivienda Desarrollo Inmobiliario Omega, S. A. de C. V., del proyecto denominado Sierra Alta 10 sector, 4ta. Etapa, ubicado en el municipio de Monterrey, N.L., ha realizado una aportación por un monto total de \$311,220.00 (Trescientos once mil doscientos veinte pesos 00/100 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 23-veintitrés 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 que existe la realización de trabajos diversos; 01.-Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del sector y ver si se encuentra con alguna etapa constructiva, la etapa de preliminares y terracería ya se encuentra al 100%; 02.-Preliminares: Esta etapa ya se encuentra al 100%; 03.-Terracerías en vialidades: Esta etapa ya se encuentra al 100%; 04.-Infraestructura troncal y de servicios: Aún no se inicia con esta etapa; 05.-Drenaje sanitario: Aún no se inicia con esta etapa; 06.-Drenaje pluvial: Aún no se inicia con esta etapa; 07.-Agua Potable: Aún no se inicia con esta etapa; 08.-Red de Gas Natural: Aún no se inicia con esta etapa; 09.-Pavimentación: Aún no se inicia con esta etapa; 10.-Guarniciones: Aún no se inicia con esta etapa; 11.-Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: Aún no se inicia con esta etapa; 12.-Red eléctrica: Aún no se inicia con esta etapa; 13.-Alumbrado público: Aún no se inicia con esta etapa; 14.-Habilitación, equipamiento y arbolado en área municipal: Aún no se inicia con esta etapa; 15.-Nomenclatura, Señalamiento Vial Mobiliario Urbano: Aún no se inicia con esta etapa; 16.- Red de Telefonía y Televisión por cable: Aún no se inicia con esta etapa; 17.-Uso de Suelo del Área Colindante: Esta etapa colinda al norte con la vialidad (P. Rincón de la Sierra), al este con la calle (Camino Parque La Estanzuela), al oeste colinda con la etapa 2 y 3 y al sur con la etapa 3 dentro del mismo predio; 18.-Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): En este momento a la propiedad no se da uso alguno.; 19.- Colindancias del Predio: Esta etapa colinda al norte con la vialidad (P. Rincón de la Sierra), al este con la calle (Camino Parque La Estanzuela), al oeste colinda con la etapa 2 y 3 y al sur con la etapa 3 dentro del mismo predio; 20.-Sección de Vialidades colindantes al Predio: La sección vial al costado norte (P. Rincón de la Sierra) consta de 2 vialidades de 7.50m cabe hacer referencia que se trata únicamente de la carpeta de rodamiento y cordones, se cuenta con un camellón central en el cual también varía su medida a lo largo de la calle y la sección vial al costado este (Camino a parque la Estanzuela) es de 6.30m cabe hacer referencia que se trata únicamente de la carpeta de rodamiento; 21.-Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se cuenta con escurrimientos naturales o arroyos; 22.-Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): Aun se cuenta con parte de su vegetación nativa.

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 de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **Sierra Alta 10º, Sector Etapa 4**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **159,708.540 metros cuadrados** proveniente del predio identificado con el número de expediente catastral **2**; colindante a la Av. Sierra Alta al oriente del fraccionamiento Sierra Alta 10 sector Etapa 3, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total	438,652.217	metros cuadrados
Área autorizada Sierra Alta 10º Sector "Etapa 2"	109,781.499	metros cuadrados
Área autorizada Sierra Alta 10º Sector "Etapa 3"	169,162.178	metros cuadrados
Área total Sierra Alta 10º Sector "Etapa 4" (exp. Cat. 51-016-111)	159,708.540	metros cuadrados
Área no urbanizable (Delimitación Federal CONAGUA):	5,464.511	metros cuadrados
Área no urbanizable (Parque Cumbres)	5,974.200	metros cuadrados
Área no urbanizable (Corredor Biológico) Prohibido cerrar libre	4,605.032	metros cuadrados
Área neta a desarrollar	143,664.797	metros cuadrados



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

Área Vialidad Pública:	33,912.019	metros cuadrados
Área Municipal:	18,584.393	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial:	5,513.031	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.:	13.88	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Drenaje Pluvial:	32.804	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial, (Habilitado para uso peatonal):		
Área de Transformadores C.F.E.:	511.585	metros cuadrados
	26.869	metros cuadrados
Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	85,070.230	metros cuadrados
No. de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	150	
Unidades de Viviendas Habitacionales Unifamiliares:	150	

IX. Que según verificación física de fecha 23-veintitrés 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 **Sierra Alta 10° Sector, Etapa 4**, presenta 12.50% de avances de obras de urbanización, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso del desarrollador 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 24-veinticuatro de febrero de 2025-dos mil veinticinco, presentado por el propio promovente, dictaminó **un costo por las obras pendientes** de \$73,085,974.15 (SETENTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 15/100 M.N.); 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%; resultando un monto total de **\$87,703,168.98 (OCHENTA Y SIETE MILLONES, SETECIENTOS TRES MIL, CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS 98/100 M.N.)**, lo cual fue notificado en fecha 05-cinco de mayo de 2025-dos mil veinticinco, al C. Lic. Rogelio Reyes Romo, apoderado legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.**; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 14-catorce de mayo de 2025-dos mil veinticinco, el promovente exhibe y presenta la siguiente GARANTÍA: Póliza de fianza Nº **BKY-0151-0248295**, expedida el día 05-cinco de mayo de 2025-dos mil veinticinco, por **BERKLEY INTERNATIONAL COMPAÑÍA DE GARANTÍAS MÉXICO, S. A. DE C. V.**, en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$87,703,168.98 (OCHENTA Y SIETE MILLONES, SETECIENTOS TRES MIL, CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS 98/100 M.N.)** la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal (antes denominada Secretaría de Finanzas y Administración) y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., 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.

X. La persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.**, 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 **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.**, 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 al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio Nº **3290000007376**, de fecha 29-veintinueve de octubre de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$2,638,890.56 (DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS 56/100 M.N.)** correspondientes al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 52 bis fracción V inciso c) número 1 letra C), inciso d), y VIII y 55 inciso a), de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por los siguientes conceptos.

- Proyecto Ejecutivo la cantidad total de \$2,309,963.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.), por 85,070.230 metros cuadrados de área vendible, por lotes con superficie de más de 300.00 metros cuadrados.
- Autorización de Ventas, la cantidad de \$18,611.53 (DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS 53/100 M.N.)
- Inscripción de nuevos fraccionamientos, la cantidad total de \$309,920.04 (TRESCIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS 04/100 M.N.); por 85,070.23 metros cuadrados de área vendible, por lotes con superficie promedio mayor de 250.00 metros cuadrados.
- Números oficiales (expedición de diversas constancias y certificaciones), la cantidad de \$395.99 (TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 99/100 M.N.)

XIII. 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**



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

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 **SIERRA ALTA 10º SECTOR, ETAPA 4**.

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 **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.**, por conducto de sus Apoderados Legales, para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SIERRA ALTA 10º SECTOR, ETAPA 4**; consistente en la Póliza de fianza Nº **BKY-0151-0248295**, expedida el día 05-cinco de mayo de 2025-dos mil veinticinco, por **BERKLEY INTERNATIONAL COMPAÑÍA DE GARANTÍAS MÉXICO, S. A. DE C. V.**, en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$87,703,168.98 (OCHENTA Y SIETE MILLONES, SETECIENTOS TRES MIL, CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS 98/100 M.N.)** la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal (antes denominada Secretaría de Finanzas y Administración) y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., 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 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 **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.**; por conducto de sus apoderados legales; la **Autorización de Proyecto de Ventas** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará denominado **SIERRA ALTA 10º SECTOR, ETAPA 4**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **159,708.540 metros cuadrados** proveniente del predio identificado con el número de expediente catastral **2** colindante a la Av. Sierra Alta, al oriente del fraccionamiento Sierra Alta 10 sector, Etapa 3, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total	438,652.217	metros cuadrados
Área autorizada Sierra Alta 10º Sector "Etapa 2"	109,781.499	metros cuadrados
Área autorizada Sierra Alta 10º Sector "Etapa 3"	169,162.178	metros cuadrados
Área total Sierra Alta 10º Sector "Etapa 4" (exp. Cat. 51-016-111)	159,708.540	metros cuadrados
Área no urbanizable (Delimitación Federal CONAGUA):	5,464.511	metros cuadrados
Área no urbanizable (Parque Cumbres)	5,974.200	metros cuadrados



Área no urbanizable (Corredor Biológico) Prohibido cerrar libre	4,605.032	metros cuadrados
Área neta a desarrollar	143,664.797	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	33,912.019	metros cuadrados
Área Municipal:	18,584.393	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial:	5,513.031	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.:	13.88	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Drenaje Pluvial:	32.804	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial, (Habilitado para uso peatonal):	511.585	metros cuadrados
Área de Transformadores C.F.E:	26.869	metros cuadrados
Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	85,070.230	metros cuadrados
No. de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	150	
Unidades de Viviendas Habitacionales Unifamiliares:	150	

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 **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.**) 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 **21-veintiún 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: 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 **77/24**, con número de proyecto SAP-I-RS-24000/92, de fecha 29-veintinueve de abril de 2024-dos mil veinticuatro.



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

Drenaje Sanitario: La Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., bajo el número **77/24**, con número de proyecto SAP-I-RS-24000/92, de fecha 29-veintinueve de abril de 2024-dos mil veinticuatro.

En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio número **A-030/2024**, relativo a la aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 27-veintisiete de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, por un área vendible total de 85,070.23 metros cuadrados, destinados para uso habitacional unifamiliar de 150-ciento cincuenta lotes tipo residencial, para el fraccionamiento denominado **Sierra Alta 10º Sector, Etapa 4**; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Es menester señalar que del Convenio de aportación para obras de infraestructura, descrito en el párrafo que antecede, que fuera aportado por el propio promovente, se desprende la obligación que tienen el desarrollador de formalizar los convenios necesarios respecto a las servidumbres de paso, a fin de tramitar y escriturar los derechos de propiedad a favor de servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., sin costo alguno para la referida dependencia, obligación que se establece tanto en el apartado de Declaraciones, fracción III, punto III.2, así como la Cláusula Sexta del referido convenio; por lo que para el trámite de Terminación de Obras y Liberación de Garantías, deberá acreditar fehacientemente haber cumplido con la obligación en comento.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 04-cuatro de febrero de 2025-dos mil veinticinco, los planos (1/5 a 5/5) que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento **Sierra Alta 10º Sector, Etapa 4**; 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-059/2024** de fecha 03-tres de enero de 2025-dos mil veinticinco, 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 16-dieciséis de diciembre de 2022-dos mil veintidós y plano autorizado con fecha de 25-veinticinco de septiembre de 2021-dos mil veintiuno; 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/159/2024**, de fecha 29-veintinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, 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:

"ANTECEDENTES:

1. De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio No se encuentra en una zona de Riesgo Hidrológico, sin embargo, colinda con escurrimientos denominados como zonas de guarda en corrientes menores por lo que deberá seguir las recomendaciones dadas en el estudio hidrológico – hidráulico presentado a esta dirección.
2. Delimitación de la Zona Federal por la margen izquierda del Arroyo "El Calabozo" emitido por el Organismo Cuenca Río Bravo-CONAGUA mediante el Oficio No. B00. 811.-630 (2021), en donde se menciona lo siguiente: "Después de haber revisado y analizado la información que nos proporcionó y sobre la base de los análisis hidrológico e Hidráulico correspondientes, se anexa en el presente, el resultado de la Delimitación de la Zona Federal por la margen derecha del arroyo "El Calabozo" con una longitud de 925.10 m. que comprende la suma de las distancias entre los vértices "ZI -3591 al ZI-442" de la poligonal cerrada, colindante al polígono que forma el predio, como se indica en el plano de fecha Agosto de 2021."
3. Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana mediante el Oficio No. 078/SSOTEP/2022, en donde se solicita lo siguiente:
 - Que se realice un análisis del tirante hidráulico, velocidad de escurrimiento y socavación del arroyo El Calabozo a lo largo de los límites con predio con expediente catastral: **2** en condiciones naturales y en condiciones de proyecto, para periodos de retorno de 20, 50, 100 y 500 años, presentándose los resultados en al menos 5 secciones transversales.
 - Adicionalmente, que se realicen los análisis y las propuestas correspondientes para obtener un impacto pluvial cero y de esta manera evitar afectaciones a la infraestructura y viviendas que se encuentran aguas abajo. Entendiendo por impacto Pluvial Cero que ante el cambio en la impermeabilización del suelo provocado por la urbanización, el gasto pico del hidrograma de salida del predio se mantenga sin incremento alguno.
 - Que el promovente elabore un Plan de Mantenimiento para realizar la limpieza periódica de las represas de gaviones ya existentes en el fraccionamiento, y prevenir problemas estructurales por el exceso de azolve, manteniendo y conservando dicha represa de manera satisfactoria hasta la municipalización de las mismas y la entrega a los organismos correspondientes.
4. Que en fecha 06 de septiembre de 2021, esta Dirección emitió una Opinión con resolución Factible en el cual se emitieron obligaciones y lineamientos técnicos en materia de 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 para la etapa de Factibilidad, Lineamientos Generales, Urbanístico y Rasantes.
5. En fecha 27 de junio 2022 se emitió opinión técnica para la etapa de Factibilidad y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Desarrollo Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para el área de



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

hidrológica-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta secretaria; mediante el oficio DPT/H062/2022, dando Visto Bueno respecto al dictamen técnico hidrológico..."

OPINIÓN TÉCNICA:

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 URBANÍSTICO, AUTORIZACIÓN DE VENTAS, ASÍ COMO NÚMEROS OFICIALES, tenemos que se presentó para su revisión el PROYECTO INTEGRAL DE MANEJO DE AGUAS PLUVIALES en el cual fue realizado por el [REDACTED] 4 [REDACTED] (Cédula Profesional 6412819) con fecha de noviembre 2024, al que hacen referencia las etapas anteriores del fraccionamiento, 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. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.*

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables 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 apegarse 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.

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.



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

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 15-quince de enero de 2024-dos mil veinticuatro, signado por el [REDACTED] 4 con cédula profesional número 378586, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "...nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese estudio, del cual nos responsabilizamos. (Ensaye MS111-2022) ..."
- Estudio Geotécnico: elaborado por la empresa Control 2,000 S. A., de fecha 17-diecisiete de octubre de 2025-dos mil veinticinco, signado por el [REDACTED] 4 con cédula profesional número 378586, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "...me permito informarles que yo, el [REDACTED] 4 con Cédula Profesional 7524693; bajo protesta de decir verdad, manifiesto que tengo estudios en Ingeniería Civil y soy responsable del Estudio Geotécnico, efectuado en el terreno donde se construirá el Fraccionamiento Sierra Alta 10° Sector "Etapas 4", Municipio de Monterrey. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese estudio, del cual nos responsabilizamos. (Ensaye VT-2841A-2022) ..."
- Diseño de Pavimento, elaborado la empresa Control 2,000 S. A., de fecha 17-diecisiete de octubre de 2025- dos mil veinticinco, signado por el [REDACTED] 4 con cédula profesional número 7524693, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual



informa "...me permito informarles que yo, el **4** con Cédula Profesional 7524693; bajo protesta de decir verdad, manifiesto que tengo estudios en Ingeniería Civil y soy responsable del Diseño de Espesores de Pavimento, efectuado en el terreno donde se construirá el Fraccionamiento Sierra Alta 10° Sector "Etapa 4", Municipio de Monterrey. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese estudio, del cual nos responsabilizamos. (Ensaye VT-2841-2022) ..."

- Certificado N° L.C. 002, Renovación 04, con vigencia: 07/10/2023 al 06/10/2026; emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a Control 2,000 S.A., como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 01 "Certificación de Laboratorios"; de conformidad con el artículo 6 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.
- Certificado N° PRC-117, Renovación 01, con vigencia de 2023-MAR-19 al 2026/MAR/18; emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al C. **4** como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 02 "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 19 fracción XXXVI y 23 fracción XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indican con la siguiente estructura:
"...Alternativa 1:
Carpeta asfáltica Marshall de ½": **4 cm**;
Base hidráulica para $EL \leq 10^6$: **15 cm**;
Sub-Rasante (material de banco): **20 cm**;
Terreno natural estabilizado con el 5% en volumen de cal hidratada de primera: **20 cm**
Alternativa 2:
Carpeta asfáltica Marshall de ½": **4 cm**;
Base cementada con el 3.0% de CPO (granulometría $EL \leq 10^6$): **12 cm**;
Sub-Rasante (material de banco): **20 cm**;
Terreno natural estabilizado con el 5% en volumen de cal hidratada de primera: **20 cm**
- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:

4 con cédula profesional número 6432956, acompañado del Certificado número PRC 020 Renovación 04, con vigencia 2024-MAR-17 AL 2027-MAR-16, emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen con fecha de octubre



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

de 2025-dos mil veinticinco, relativo a la Validación Técnica del Diseño de la Estructura de Pavimento Flexible del proyecto de Vialidad del fraccionamiento **Sierra Alta 10º Sector, Etapa 4**, con carta responsiva en la cual manifiesta lo siguiente:

"...Presento ante esta dependencia la validación del Diseño de espesores para pavimentos flexible de las vialidades internas del Fraccionamiento "SIERRA ALTA 10º SECTOR, ETAPA 4", con una superficie total de 159,708.540 m2 y ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L..."

"...Diseño de Pavimentos realizado por el Ing. Gerardo Mata Del Bosque con fecha 17 de octubre del 2025, profesional Responsable con número de certificado vigente PRC-117

Estudio Geotécnico realizado por el Laboratorio "Control 2,000 S.A.", Laboratorio Certificado ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, con número de certificado LC 002.

...

Se procede a validar el Diseño de Pavimentos, cumpliendo con los requisitos mínimos solicitados por la Ley para la Construcción y Diseño de Pavimentos del Estado de Nuevo León".

- Oficio número SOP/571/2025 de fecha 30-treinta de octubre de 2025-dos mil veinticinco, relativo al visto bueno para los pavimentos, emitido por la Secretaría de Obras Públicas, informa que cumple con lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, por lo que respecta a los pavimentos, da el visto bueno

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 DGMEP/422/2024 de fecha 05-cinco de junio de 2024-dos mil veinticuatro, 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..."*

Guarniciones (Cordones): Para las vialidades locales serán de concreto $f'c = 200$ kg/cm², perfil tipo rampeado.

Banquetas: Perimetralmente al área vendible de las manzanas que conforman los lotes habitacionales unifamiliares, se impone la obligación de construir banquetas, con las siguientes características: banquetas en vialidades locales, serán de concreto $f'c = 150$ kg/cm² sin refuerzo, acabado floteado, con espesor de

10.00 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/DGP/1961/2023**, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2023-dos mil veintitrés; el cual señala lo siguiente: *"...se ha efectuado la revisión al proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento SIERRA ALTA 10º SECTOR ETAPA 4 ubicado en la zona huajuco del Municipio. Cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno en expedir el Visto Bueno del mismo para 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 **DGMEP/471/2024**, con fecha del 26-veintiséis de junio de 2024-dos mil veinticuatro, el cual señala lo siguiente: *"...con relación al expediente administrativo No. F-012/2024 denominado "Sierra Alta 10º sector, etapa 4", ... 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 le otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio..."*

VIALIDAD:

a). - De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número **DPTDU/V/111/2024**, con fecha del 26-veintiséis de abril de 2024-dos mil veinticuatro, se otorga el Visto Bueno:

...

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

3. Queda obligado el desarrollador a aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

4. 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. Respecto a este punto, será obligación del



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

desarrollador habilitar con pavimento el tramo empedrado del Camino al Parque Natural La Estanzuela, desde el Fracc. Ébanos hasta su acceso.

5. Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo 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, Nuevo León.

Por lo tanto, se otorga el visto bueno de vialidad al Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Ventas del Fracc. Sierra Alta 10mo. Sector Etapa 4, condicionado al cumplimiento de lo señalado en el presente oficio..."

CONTROL DE EROSIÓN: Para el proceso de 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, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, de conformidad con el antecedente de autorización del plano de rasantes emitido mediante resolución de fecha 20-veinte de octubre de 2023-dos mil veintitrés, bajo el oficio número 25445/SEDUSO/2023, dentro del expediente administrativo número **F-021/2023** y para el resto de la superficie deberá cumplir con lo dispuesto por el artículo 35 Bis-I del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. 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 terracerías, 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, arremetimientos 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 el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio número **IR23-493**, con fecha del 22-veintidós de noviembre de 2023-dos mil veintitrés.

GEOLOGÍA: De acuerdo con la opinión técnica Geológica-Geotécnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número **PRT/839/2025**, de fecha 30-treinta de octubre de 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 14 sondeos exploratorios hasta una profundidad máxima de 1.00m., 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 (cuatro) sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 0.70m. de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Los materiales constitutivos en el área del proyecto están compuestos por arcilla amarillenta con fragmentos de lutita, arcilla café amarillenta con boleos aislados y por último la roca sedimentaria clasificada como lutita arcilla café amarillenta. Se obtuvo que el material analizado cumple con lo especificado en el proyecto.

CON RESPECTO AL DISEÑO DE PAVIMENTO FLEXIBLE:

Se concluye que, la estructura de pavimento estará compuesta por 2 alternativas:
Vialidades locales interiores: la estructura de pavimento estará compuesta por una capa de Carpeta Asfáltica: 4.0 cm. Base hidráulica: 15.0 cm, Base cementada con el 3.0% de CPO: 12cm., Sub-rasante (material de banco): 20.0 cm. Terreno Natural estabilizado con el 5% en volumen de cal hidratada de primera: 20.0cm. Carriles de desaceleración y aceleración en Av. Sierra Alta, Acceso y Rotonda interior del sector: Carpeta Asfáltica Marshall: 5.0 cm. Base hidráulica: 20.0 cm, Base cementada con el 3.0% de CPO: 15cm., Sub-rasante (material de banco): 20.0 cm. Terreno Natural estabilizado con el 5% en volumen de cal hidratada de primera: 20.0cm.

CON RESPECTO A LA VALIDACIÓN DEL DISEÑO DE PAVIMENTO:

Se concluye que conforme la Metodología AASHTO 93, los Ejes equivalentes actuantes para una Vida de Proyecto de 15 años, son menores a los permisibles o soportantes en todas las estructuras de pavimento, por tal motivo CUMPLEN estructuralmente. De acuerdo al Software IMT PAVE versión 3.0 del Instituto Mexicano del Transporte, las estructuras de pavimento CUMPLEN para una vida a la fatiga y deformación superior a los 15 años. 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.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...”.

ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, de esta Secretaría; mediante oficio número 1735/24-DGDV/SEDUSO, de fecha 25-veinticinco de julio de 2024-dos mil veinticuatro, se otorga el Visto Bueno y se indican los Lineamientos



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

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 el **Proyecto de Habilitación del Área Municipal**, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento **"SIERRA ALTA 10º SECTOR, ETAPA 4"**, condicionado al cumplimiento de la plantación de un total de **336 trescientos treinta y seis árboles nativos** con los siguientes lineamientos:*

1. **En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:**
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) **La plantación de 186-ciento ochenta y seis árboles nativos de las siguientes especies: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuíta 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.** La plantación del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde para proceder a su valoración.
 - c) En caso aplicable, deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
 - d) Deberá contar con sistema de riego eficiente para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección General para un Desarrollo Verde previa instalación de dicho sistema de riego.
 - e) Se recomienda el uso de superficies permeables como el mulch o triturados, así como especies rastreras o arbustos de bajo consumo de agua. Se prohíbe la instalación de sistemas de riego con agua potable para jardines y parques.
 - f) 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, (ejem. adoquín ecológico).
 - g) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2.50-dos punto cincuenta metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, deberá contar con rampas de acceso de no más del 6% de pendiente y considerar en su diseño las normas internacionales de accesibilidad universal, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto, 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), colectores de pilas usadas y bote sanitario para desechos caninos subterráneo. Deberá indicar las especificaciones de los anteriores, así como priorizar el uso de elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

1. Las áreas municipales se habilitarán con pasto de bajo consumo, ó especies arbustivas, luminarias, bancas, andadores, rampas bajo las normas de accesibilidad universal, juegos infantiles y la plantación de **186-ciento ochenta y seis árboles nativos**.
2. La plantación de **150-ciento cincuenta árboles nativos**, (uno por cada lote vendible, correspondientes a lotes unifamiliares a desarrollar dentro de la etapa 4), que contemple las especies nativas: **Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, 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.
3. Se deberá considerar la **Norma Ambiental NAE-SMA-007-2022, Anexo H, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León**, que considera los siguientes criterios de plantación:
 - No más del 30% del arbolado urbano está comprendido por la misma familia.
 - No más del 20% del arbolado urbano está comprendido por el mismo género.
 - No más del 10% del arbolado urbano está comprendido en la misma especie.
4. **Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes vendibles:** 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.
5. 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.
6. En caso aplicable, deberá informar a todo propietario de lotes, **que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se deberá solicitar la autorización del desmonte respectivo**, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde.
7. 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.
8. **Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.**
9. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, **deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación...**

QUINTO: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso, la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.**, por conducto de sus Apoderados Legales, los C. C. Alejandro Pedro Garza Lagüera y José Gilberto Cavazos Balderas; y por el 4 como perito responsable, con cédula profesional número 1429739; deberán de concluir las obras de urbanización en un **plazo de 21-veintiún 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.



Nº de Oficio: SDU/04313/2025
Expediente Administrativo Nº F-012/2024
Asunto: El que se indica

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 Sostenible, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

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 la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S. A. DE C. V.**, 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.."

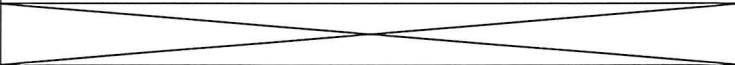
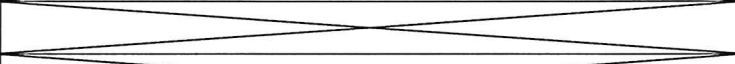
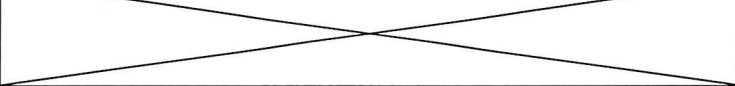
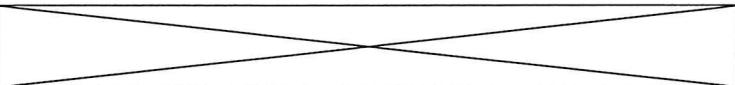
DUODÉCIMO: De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta 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 trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas**, de conformidad con lo establecido en

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-012/2024
	Fecha de Clasificación	08 de enero de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5.Número de Clave de Elector, 6. Credencial de Elector, 7. Número de Pasaporte,
	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.