



Nº de Oficio: 13372/SEDUE/2020  
Expediente Nº F-041/2019  
Asunto: Proyecto Ejecutivo y  
Autorización de Ventas

## INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. LIC. ALEJANDRO PEDRO GARZA LAGÜERA RANGEL  
Y LIC. JOSÉ LUIS BARNABÉ CAVAZOS, APODERADOS LEGALES DE LA  
PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**

Avenida Sierra Alta N° 1000, Sierra Alta, Monterrey, N.L.  
Presentes. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

---Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de Febrero del año 2020-dos mil veinte. -----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-041/2019**, formado con motivo de la solicitud en fecha 19-diecinueve de noviembre de 2019-dos mil diecinueve y al escrito de fecha 13-trece de enero de 2020-dos mil veinte, presentados por los C.C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Luis Bernabé Cavazos, en su carácter de Apoderados legales de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**; relativa a la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **Autorización de Ventas** de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10° SECTOR, ETAPA 1**; relativo a la superficie solicitada de **232,840.093 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 847,159.447 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-016-109**; colindante a la Avenida Sierra Alta y Camino a la Estanzuela, al oriente del fraccionamiento Sierra Alta 9° Sector, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

## CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, 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, LXIII, LXXVIII, XCIV, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4., 169 fracciones V, VI y VII, 170 fracciones I al XIII, 177, 178, 179, 180, 198, 202 fracción II, 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, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 241 primer párrafo, 242 fracciones VI y VII, 243 fracciones V y VI, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 254 fracciones I al X, 256 fracciones I y II incluyendo el último párrafo, 271 fracciones V incisos a), b), c), d), e) y VI, 272 fracciones III y IV, 276 fracción I segundo y tercer párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I, 142, 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 y de conformidad en lo establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, XV, XVI, XL y XLII, 95 y 98 fracciones I, III y IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Los promoventes acreditan su personalidad mediante las siguientes documentales:



- Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel; Escritura Pública N° 29,413-veintinueve mil cuatrocientos trece, de fecha 25-veinticinco de junio de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular N° 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**
- Lic. José Luis Bernabé Cavazos; Escritura Pública N° 32,347-treinta y dos mil trescientos cuarenta y siete, de fecha 05-cinco de marzo de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular N° 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**

En tanto que la **propiedad** la acredita con las siguientes documentales:

- Escritura Pública N° 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 N° 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 1015, Volumen: 300, Libro: 41, Sección: Propiedad, de fecha 09-nueve de febrero de 2018-dos mil dieciocho.
- Escritura Pública N° 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 N° 90-noventa, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5107, Volumen: 226, Libro: 128, Sección: I Propiedad, de fecha 17-diecisiete de junio de 1993-mil novecientos noventa y tres.
- Escritura Pública N° 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 N° 90-noventa, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5038, Volumen: 226, Libro: 126, Sección: I Propiedad, de fecha 15-quince de junio de 1,993-mil novecientos noventa y tres.
- Escritura Pública N° 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 N° 90-noventa, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5108, Volumen: 226, Libro: 128, Sección: I Propiedad, de fecha 17-diecisiete de junio de 1,993-mil novecientos noventa y tres.
- Autorización otorgada en fecha 18-dieciocho de octubre de 2018-dos mil dieciocho, dentro del expediente administrativo N° S-120/2018, para la **Fusión** de los siguientes predios: identificado bajo el expediente catastral 51-016-109 con superficie de 622,664.28 m2, identificado bajo el expediente catastral 51-016-110 con superficie de 276,802.76 m2, identificado bajo el expediente catastral 51-016-111 con superficie de 412,208.67 m2, e identificado bajo el expediente catastral 51-016-165 con superficie de 169,653.63 m2, se fusionaron **resultando** 01-un Polígono con superficie de 1,481,329.34 metros cuadrados, que se **subdividió** en **03-tres porciones: Polígono A** con superficie de **847,159.45 m2**, **Polígono B** con superficie de **30,253.53 m2**, y **Polígono 3** con superficie de **603,916.36 m2**; **de los cuales el Polígono A, es objeto de la presente resolución**, siendo inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 1206, Volumen: 121, Libro: 25, Sección: Auxiliares, de fecha 21-veintiuno de febrero de 2019-dos mil diecinueve.

III. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 27-veintisiete de junio de 2019-dos mil diecinueve, mediante resolución contenida bajo el oficio N° 10923/SEDUE/2019 emitida dentro del expediente administrativo N° F-002/2019, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, fijando los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA**





**ALTA 10° SECTOR, ETAPA 1;** relativo a la superficie solicitada de **232,840.093 metros cuadrados**, la cual se deriva de una superficie de mayor extensión de 847,159.447 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-109**; únicamente respecto de la superficie con pendientes menores de 45%, con la siguiente distribución de áreas:

<b>Área Polígono A:</b>	<b>847,159.447</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área fuera de Aprobación 01:	169,530.815	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación 02:	438,652.217	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Pend. Mayor de 45%):	5,556.321	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Corredor Biológico):	580.001	metros cuadrados
<b>Área a Desarrollar Etapa 1:</b>	<b>232,840.093</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vialidad Pública:	80,278.382	metros cuadrados
Área Urbanizable:	152,561.711	metros cuadrados
Área Reservada (para futura barda perimetral):	101.723	metros cuadrados
Área Municipal Total Proyecto:	52,131.637	metros cuadrados
Área Derechos de Paso AyD y Drenaje Pluvial:	15,920.689	metros cuadrados
Área Transformadores C.F.E.:	68.078	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	84,339.584	metros cuadrados
<b>N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:</b>	<b>118</b>	
<b>N° de Viviendas Unifamiliares:</b>	<b>118</b>	

**IV.** De conformidad con la autorización descrita en el Considerando que antecede, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

**1. ZONIFICACION:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; la superficie de 232,840.093 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 y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido, una porción del predio se encuentra ubicada en una zona clasificada como Área No Urbanizable por Pendientes Mayores al 45% la cual de conformidad con el plano de análisis de pendientes presentado por los propios promoventes dentro del expediente administrativo N° F-002/2019, de fecha 27-veintisiete de junio de 2019-dos mil diecinueve, firmado por el perito responsable el Arq. Gerardo Vargas Cortés, con Cédula Profesional N° 1429739 y los C.C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Luis Bernabé Cavazos, apoderados legales de la persona moral denominada Desarrollo Inmobiliario Omega, S. A. de C. V., es de una superficie de 5,556.321 metros cuadrados y la porción colindante al Camino a la Estanzuela, es de una superficie de 580.001 metros cuadrados se considera Corredor Biológico (**CB**), (Arroyo El Calabozo); conformado de la siguiente manera:

A. Área de la demarcación federal (C.N.A.). - Esta franja es la rivera o zona federal de resguardo, en donde se deberá respetar el derecho de paso del agua, según lo señaló CONAGUA- Comisión Nacional del Agua, mediante oficios N° **B00.811.08.02-380(18)** y N° **B00.811.08.02-381(18)**, ambos de fecha 27-veintisiete de agosto de 2018-dos mil dieciocho.

B. Área de preservación ecológica. - Posterior al área de demarcación federal, se deberá delimitar una franja de terreno, que comprenderá a la superficie con vegetación riparia; en este caso de 580.001 metros cuadrados, la cual se determinó en base al oficio N° 139.003.03.1037/18 emitido por SEMARNAT Delegación Nuevo León, es decir respetando una distancia de 20.00 metros hacia su predio a partir del límite de la zona federal determinada por la CONAGUA.

Así mismo, deberá considerar las siguientes condicionantes para los Corredores Biológicos de conformidad dentro del Plan en comento:



- a) Una vez determinados técnica y jurídicamente, los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural, por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
- b) No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local, para evitar que cualquier especie introducida pueda transmitir enfermedades a las especies nativas.
- c) En las zonas de tránsito natural de fauna, se incorporarán en sus construcciones pasos suficientes entre las colindancias para permitir el paso a las aves y fauna nativa.
- d) Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
- e) Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
- f) Los corredores biológicos que han sido impactados, se deberán reforestar, según lo señalado por el estudio de impacto ambiental o en su caso por lo que determine la autoridad competente.
- g) Las construcciones ubicadas dentro de la franja señalada como corredores biológicos y en los predios colindantes, deberán contar con elementos que permitan el paso de la fauna silvestre.
- h) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con el estudio de impacto ambiental (específico), elaborado por la empresa Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S.C., matrícula SPMARN/PSA/IAR/107/2019, responsables técnicos ambientales el Dr. José Manuel Mata Balderas e Ing. Tania Isela Sarmiento Muñoz (estudio presentado por el propio promovente), las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico; por lo que de acuerdo a la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Específica respecto a la zona de amortiguamiento entre la Avenida Sierra Alta y el Camino a la Estanzuela, colindante a la demarcación federal del Arroyo El Calabozo y al desarrollo habitacional Sierra Salta 10° Sector, se describen las Medidas de Prevención y de Mitigación de los Impactos Ambientales:

Factor Suelo. -

- Tipo de Impacto: Es importante manifestar que en la zona donde se pretende la conservación de la zona federal, no se pretende modificar la topografía. Sin embargo, se han propuesto una serie de medidas hídricas para favorecer la permanencia de los flujos hídricos de la zona.
- Medidas de Prevención: Se colocarán de manera estratégica contenedores para la disposición de residuos sólidos por tipo específico, en sitios de fácil acceso y debidamente rotulados y señalizados, a fin de evitar tener residuos al aire libre.
- Medidas de Mitigación: El material vegetal que será removido durante la preparación del sitio (resultado de la construcción de la vialidad), será reubicado y triturado dentro del mismo predio en todos los casos, considerando que el material sustraído será utilizado para nivelar otros sitios como es el caso de los accesos y caminos e incorporado en el área de amortiguamiento en forma de materia orgánica.

Factor Hidrología superficial. -

- Tipo de Impacto: La zona federal para el arroyo que se encuentran de manera colindante a la afectación vial, se considera mantener en sus condiciones naturales, evitando construcciones sobre esa área y permitiendo el hábitat para especies de flora y fauna silvestre.
- Medidas de Mitigación: Tomando en cuenta las condiciones externas a la conexión vial en estudio y a la topografía, se propone la conducción del agua de pluvial mediante la conducción en forma subterránea mediante colectores pluviales en cruces viales o en su caso respetar el cauce natural de la futura vialidad.

Factor Flora silvestre (vegetación). -

- Tipo de Impacto: En relación al componente vegetal, es importante mencionar que no se pretende la remoción de la cubierta vegetal en el área destinada como zona federal, sin embargo, durante la construcción de la conexión vial, se realizaran labores de limpieza en el perímetro para mantener los residuos orgánicos, basura, etc. controlado.
- Medida de prevención: Previo al inicio de las actividades de remoción de la vegetación para la conexión vial, se colocarán señalamientos identificables a lo largo de los límites de la afectación prevista, a fin de no rebasar las áreas que ocupará la infraestructura del proyecto y mantener el efecto de impacto fuera del alcance de áreas a conservar.





**Factor Fauna Silvestre. -**

- Tipo de impacto: Es importante mencionar que no se pretende ningún impacto en lo que respecta al factor de fauna silvestre, sin embargo, se realizarán obras de limpieza, dicha limpieza se llevara a cabo de tal manera que no se afecten nidos y/o zonas de desarrollo de aves principalmente y mamíferos pequeños.
- Medida de Mitigación: Se capacitará al personal que labore durante la limpieza perimetral de la zona federal, sobre todo respecto a la prohibición estricta de cualquier tipo de aprovechamiento de especies de fauna silvestre en zonas aledañas, así como de aves canoras y de ornato. A su vez en caso de registrarse alguna, se informara al responsable ambiental encargado para que de ser necesario se establezca un programa de protección de la especie o en su caso reubicarla en las zonas fuera de afectación.

**Factor Paisaje. -**

- Tipo de Impacto: Se considera una modificación benéfica en el factor paisaje, ya que no se pretende impactar o modificar el ecosistema presente, si no que se conservara en sus condiciones naturales la delimitación de la zona federal y las modificaciones mínimas que se pretenden van encaminadas a las necesidades de conectar dos vialidades en la zona para la población.

2. **DENSIDAD:** 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 la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V., por conducto de sus apoderados legales los C.C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Luis Bernabé Cavazos, presentaron ante esta Secretaría dentro del expediente administrativo N° F-002/2019, de fecha 27-veintisiete de junio de 2019-dos mil diecinueve, plano de análisis de pendientes firmado por el perito responsable el Arq. Gerardo Vargas Cortés, con Cédula Profesional N° 1429739; el cual arrojó que la superficie del predio de 73,235.338 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15.00% resultan 109.85 viviendas; la superficie del predio de 117,384.750 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 15.01 al 30.00% resultan 93.90 viviendas; la superficie del predio de 42,220.005 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 30.01 al 45.00% resultan 16.88 viviendas; y la superficie de 5,556.321 metros cuadrados cuenta con pendientes mayores al 45% por tanto no se considera urbanizable, resultando entonces un máximo permitido de 220.64 viviendas y el proyecto presenta 118 viviendas, por lo que el proyecto urbanístico cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

3. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY. -** Se requiere un área municipal de 14,337.729 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 84,339.584 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 14,337.729 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (118 viviendas, siendo un área municipal requerida de 2,596.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 52,131.637 metros cuadrados. Cabe señalar que las áreas municipales identificadas con los números 04 y 05 con superficie total de 36,367.915 metros cuadrados serán zonas de preservación de vegetación nativa conservando su estado natural, por lo tanto, no se contabilizará como área municipal excedente a ceder para nuevos y/o futuros sectores. La superficie restante de 15,763.722 metros cuadrados, ha sido analizada y cumple con las características señaladas en el diverso numeral 202 fracciones I al V y se encuentra ubicada en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los numerales 201 fracción I y 205 fracciones I al X del ordenamiento legal invocado.



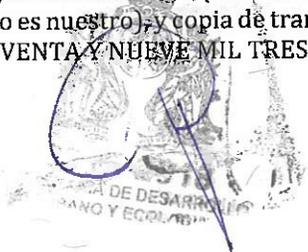
V. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 254, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; los promoventes presentaron las siguientes documentales:

- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **28997560**, de fecha 25-veinticinco de octubre de 2019-dos mil diecinueve, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario.
- b) Energía eléctrica: copia del recibo con número de referencia: 42829911173024766269 de fecha 28-veintiocho de junio de 2019-dos mil diecinueve, por concepto de pago de aportación en Obra Específica, en relación al Convenio N° ESP-040/2018, de fecha 24-veinticuatro de agosto de 2019-dos mil diecinueve, de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio N° DIPV/0854/2019, de fecha 07-siete de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León; en el que señala: *"...Esta Agencia Estatal de Transporte expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras 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 a la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, de la Ley de la materia, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado SIERRA ALTA 10° SECTOR ETAPA 1, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de recibo oficial con número de Folio **29078435**, de fecha 15-quinze de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

Así mismo, en la etapa de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 204, fracción XI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número DIPV/02843/2018, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.

VI. Que respecto a la obligación indicada por el artículo 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y al artículo 143 de la misma Ley, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León 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 del Oficio número DRMS-1159/2019-2020, de fecha 14-catorce de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Recursos Materiales y Servicios de la Unidad de Integración Educativa de Nuevo León de la Secretaría de Educación de Nuevo León, mediante el cual comunica lo siguiente: *".....El Desarrollador **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**; del Proyecto denominado **SIERRA ALTA 10° SECTOR ETAPA 1**, ubicado en el Municipio de **MONTERREY, N.L.**, ha aportado la cantidad de **\$199,396.40 (Ciento noventa y nueve mil trescientos noventa y seis pesos 40/100 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."* (el subrayado es nuestro), y copia de transferencia con folio de transacción N° **7152760286**, por la cantidad de \$199,396.40 (CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 40/100 M. N.).





VII. Que atento a lo dispuesto por el Artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "...*Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y muy alto, según lo indique el Atlas de Riesgo, la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá solicitar opinión a la Secretaría;*" por lo que esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, la opinión en relación al fraccionamiento Sierra Alta 10° Sector Etapa 1 y Dictamen de las Medidas de Mitigación aplicables del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, con superficie de **232,840.093 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 847,159.447 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **51-016-109**; colindante a la Avenida Sierra Alta y Camino a la Estanzuela, al oriente del fraccionamiento Sierra Alta 9° Sector, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

VIII. Que mediante oficio N° **439/SDU/2019** de fecha 02-dos de Diciembre de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informa lo siguiente: "...*en el cual solicita opinión de esta Secretaría sobre un predio con número de expediente catastral 51-016-109, para la solicitud de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, ...; le informo lo siguiente: Que mediante la Tercera Sesión Ordinaria 2019 del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, llevada a cabo el día 16-dieciseis de mayo de 2019-dos mil diecinueve, se aprobaron las medidas de mitigación para el predio con número de expediente catastral 51-016-109, informando al municipio de Monterrey mediante el Oficio N° 149/SDU/2049 de fecha 27 de mayo de 2019...Por lo que la OPINION de esta Secretaría es que se dé seguimiento al Dictamen de las Medidas de Mitigación acordado por esta Autoridad, señalada mediante el oficio 149/SDU/2019 antes mencionado...*". Por lo que los promoventes presentan escrito de fecha 15-quince de enero de 2020-dos mil veinte, manifestando lo que sigue: "*Referente al cumplimiento de medidas de mitigación recomendadas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable para el proyecto "Sierra Alta 10 sector, Etapa 1" le manifestamos lo que sigue:*

1. "*Se deberá recomendar al promovente que analice las características de la descarga del escurrimiento (identificado como zona de guarda en el Atlas de Riesgo) hacia fuera del predio y se propongan las obras necesarias para evitar que el cambio en las condiciones del terreno, debido a la autorización, afecte a los predios aguas abajo*".

*El escurrimiento identificado como zona de guarda en el Atlas de Riesgo permanecerá en estado Natural, no obstante con la urbanización propuesta se construirán represas de gavión y un área de recarga de acuífero que nos ayudaran a mitigar el impacto en el predio colindante aguas abajo, predio que actualmente tiene uso de Campo de Golf; Obras de mitigación que se describe en el Estudio Hidrológico de la Empresa **Estudios e Ingenierías para la Urbanización y Construcción**, a cargo del Ing. Civil Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, cédula profesional N° 6412819. (Anexo copia de las medidas de mitigación a que daremos cumplimiento en el proyecto)*

2. "*Se deberá solicitar al promovente que las represas que se plantean dentro del Estudio Hidrológico como medida de amortiguamiento, sean parte integral del proyecto de infraestructura pluvial del desarrollo, y se incluya además el diseño considerando el cálculo de azolves, las variaciones de velocidad en el cruce y la profundidad de socavación*".

*Las dimensiones de las represas planteadas dentro del Estudio Hidrológico como medida de amortiguamiento formaran parte integral del proyecto pluvial y manifestamos que su diseño es tomando en cuenta la retención de azolve, proponiendo tubos arriba del nivel de arrastre, la variación de velocidad en el cauce y la profundidad de socavación.*

3. "*Se recomienda a la autoridad municipal, que, en el proceso de autorización de los proyectos individuales de cada edificación, se solicite el proyecto de desplante y de cotes, debido esto a las características morfológicas y geológicas que se presentan en el terreno*".



En el momento que nuestra empresa solicite proyectos individuales, dará cumplimiento a esta recomendación. Los proyectos individuales de Edificación en lotes serán presentados por terceras personas, ya que no tenemos considerado la construcción de viviendas, solo la venta de lotes.

4. "Se deberá hacer del conocimiento del promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León".

La empresa manifiesta que el proyecto presentado no está bloqueando, rellenando, encausando o utilizando como vialidad el cauce de ríos, arroyos ni sus cañadas; respetando el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

..."

- IX. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento de que se trata, con la distribución de áreas siguiente:

<b>Área Polígono A:</b>	<b>847,159.447</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área fuera de Aprobación 01:	169,530.815	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación 02:	438,652.217	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Pend. Mayor de 45%):	5,556.321	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Corredor Biológico):	580.001	metros cuadrados
<b>Área a Desarrollar Etapa 1:</b>	<b>232,840.093</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vialidad Pública:	80,278.382	metros cuadrados
Área Urbanizable:	152,561.711	metros cuadrados
Área Reservada (para futura barda perimetral):	101.723	metros cuadrados
Área Municipal Total Proyecto:	52,131.637	metros cuadrados
Área Derechos de Paso AyD y Drenaje Pluvial:	15,920.689	metros cuadrados
Área Transformadores C.F.E.:	68.078	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	84,339.584	metros cuadrados
<b>Nº de Lotes Habitacionales Unifamiliares:</b>	<b>118</b>	
<b>Nº de Viviendas Unifamiliares:</b>	<b>118</b>	

- X. Que en fecha 27-veintisiete de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que el predio se encuentra en breña, en cuanto a las obras de urbanización no se han iniciado trabajos; Uso de suelo del Área Colindante: sin uso, baldío; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): aún no existe construcción en ninguno de los lotes; Colindancias del predio: al norte con quinta, al suroeste y sur con baldío; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Avenida Sierra Alta con sección de 19.00 metros y Camino Parque Natural La Estanzuela 8.50 metros; Esguimientos Naturales y/o Arroyos: No se aprecian escurrimientos debido a la maleza. Vegetación: Se aprecia maleza crecida y arborización variada; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: no se aprecian trabajos; infraestructura troncal y de servicios básicos: no se aprecian trabajos.

- XI. Que según inspección física de fecha 27-veintisiete de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **SIERRA ALTA 10º SECTOR ETAPA 1**, presenta 0.00% de avances de obras de urbanización, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por los propios promoventes, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$112,723,335.84 (CIENTO DOCE MILLONES SETECIENTOS VEINITRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 84/100 M.N.); además, en cumplimiento con los artículos 254 fracción V y 256 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano





del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero 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 **\$135,268,003.01 (CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRES PESOS 01/100 M.N.)**, notificado en fecha 08- de enero de 2020-dos mil veinte, al C.P. Juan Carlos Martínez Rodríguez, 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 13-trece de enero de 2020-dos mil veinte, el promovente exhibe póliza de fianza N° **2050862**, expedida el día 08-ocho de enero de 2020-dos mil veinte, por **CHUBB FIANZAS MONTERREY ASEGURADORA DE CAUCION, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$135,268,003.01 (CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRES PESOS 01/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero 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.**

**XII.** La persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; expone 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 aprobó.

**XIII.** La persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus apoderados legales; por medio del presente instrumento, ceden y traspasan 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 256 Fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del 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.

**XIV.** Que al presente expediente se acompañan copias de los recibos oficiales con Folio N° **3010000060490**, de fecha 24-veinticuatro de enero de 2020-dos mil veinte y Folio N° **3010000060642**, de fecha 10-diez de febrero de 2020-dos mil veinte, ambos expedidos por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$1,954,004.76 (UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATRO PESOS 76/100 M.N.)** y **\$55,222.25 (CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS PESOS 25/100 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 e inciso d), y fracción VIII, 55 inciso a), de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por los siguientes conceptos:

- Proyecto Ejecutivo por 84,339,584 metros cuadrados de área vendible, la cantidad de \$1,710,406.76 (UN MILLÓN SETECIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS 76/100 M.N.) y \$48,073.57 (CUARENTA Y OCHO MIL SETENTA Y TRES PESOS 57/100 M.N.); por lotes con superficie mayor a 300.00 metros cuadrados.
- Autorización de Ventas, la cantidad de \$13,898.61 (TRECE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 61/100 M.N.) y \$393.15 (TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 15/100 M.N.).
- Inscripción de nuevos fraccionamientos, la cantidad de \$229,403.67 (DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS 67/100 M.N.) y \$6,747.17 (SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 17/100 M.N.); por lotes con superficie promedio mayor de 250.00 metros cuadrados.



- Números oficiales (expedición de diversas constancias y certificaciones), la cantidad de \$295.72 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 72/100 M.N.) y \$8.36 (OCHO PESOS 36/100 M.N.).

XV. 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo** 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 Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **SIERRA ALTA 10° SECTOR ETAPA 1**.

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

**ACUERDA**

**PRIMERO:** En los términos anteriores se **aprueba el Proyecto Ejecutivo 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 Ventas** de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10° SECTOR ETAPA 1**, relativo a la superficie solicitada de **232,840.093 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **847,159.447 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-016-109**; colindante a la Avenida Sierra Alta y Camino a la Estanzuela, al oriente del fraccionamiento Sierra Alta 9° Sector, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; quedando con la distribución de áreas siguiente:

<b>Área Polígono A:</b>	<b>847,159.447</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área fuera de Aprobación 01:	169,530.815	metros cuadrados
Área fuera de Aprobación 02:	438,652.217	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Pend. Mayor de 45%):	5,556.321	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Corredor Biológico):	580.001	metros cuadrados
<b>Área a Desarrollar Etapa 1:</b>	<b>232,840.093</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vialidad Pública:	80,278.382	metros cuadrados
Área Urbanizable:	152,561.711	metros cuadrados
Área Reservada (para futura barda perimetral):	101.723	metros cuadrados
Área Municipal Total Proyecto:	52,131.637	metros cuadrados
Área Derechos de Paso AyD y Drenaje Pluvial:	15,920.689	metros cuadrados
Área Transformadores C.F.E.:	68.078	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	84,339.584	metros cuadrados
<b>N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:</b>	<b>118</b>	
<b>N° de Viviendas Unifamiliares:</b>	<b>118</b>	

Y en cumplimiento de los artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero 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.

**SEGUNDO:** Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.





**TERCERO:** El desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**); está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas 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 no mayor a **26-veintiseis 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.

**INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable:** Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° **240/19**, de fecha 08-ocho de octubre de 2019-dos mil diecinueve.

**Drenaje Sanitario:** Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° **240/19**, de fecha 08-ocho de octubre de 2019-dos mil diecinueve. 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 N° **0279/2019**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 30-treinta de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, por un área vendible de 84,339.58 metros cuadrados, destinada para uso habitacional residencial (118 lotes) para el fraccionamiento denominado SIERRA ALTA 10° SECTOR ETAPA 1; 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 03-tres de abril de 2019-dos mil diecinueve, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento SIERRA ALTA 10° SECTOR ETAPA 1; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° **ESP-040/2018**, de fecha 24-veinticuatro de agosto de 2019-dos mil diecinueve, de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**Red de Gas Natural:** Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, 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 11-once de noviembre de 2019-dos mil diecinueve; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

**Drenaje Pluvial:** De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio N° **DPTDU/H146/2019**, de fecha 16-dieciseis de diciembre de 2019-dos mil diecinueve; en el cual se considera Factible, y se informa lo siguiente:

- El drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Se llevó a cabo la revisión contemplando la información presentada; plano de Proyecto Ejecutivo y Ventas, así como plano de Drenaje Pluvial, acuerdo de Factibilidad de Urbanizar, Lineamientos Generales, Urbanístico y Rasantes (Exp. F-002/2019 en Oficio N° 10923/SEDUE/2019) y planos de Proyecto Urbanístico y Rasantes (Exp. F-002/2019).



- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 153 fracción III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, 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.
- En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente.
- Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

**Elementos urbanos de uso público:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

**Pavimentos, cordones y banquetas comunes:** Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:

- **Mecánica de Suelos:** elaborado por la empresa LABORATORIO Y ENSAYE, S.A. DE C.V., de fecha 25 de junio de 2018, signado por el Ing. Javier González Murillo, con Cédula Profesional N° 145319, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 25 de noviembre de 2019, mediante la cual manifiesta: *"Por medio de la presente le manifiesto ser responsable de la elaboración del Estudio de Mecánica de Suelos en el área del FRACC. SIERRA ALTA 10° SECTOR (Etapa 1) ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L...."*
- **Estudio Geotécnico:** elaborado por la empresa LABORATORIO Y ENSAYE, S.A. DE C.V., de fecha 25 de junio de 2018, signado por el Ing. Javier González Murillo, con Cédula Profesional N° 145319, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 16 de diciembre de 2019, manifestando lo siguiente: *"Por medio de la presente le manifiesto ser responsable de la elaboración del Estudio Geotécnico en el área del FRACC. SIERRA ALTA 10° SECTOR (Etapa 1) ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L...."*
- **Diseño de Espesores para Pavimento Flexible y Rígido,** elaborado por la empresa LABORATORIO Y ENSAYE, S.A. DE C.V., de fecha 26 de junio de 2018, signado por el Ing. Fidel Martínez Martínez, con Cédula Profesional N° 6432956, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 25 de noviembre de 2019, mediante la cual manifiesta: *"En atención a su solicitud de presenta una carta responsiva por el Diseño de Espesores para Pavimento Flexible efectuado por nuestra empresa para el Fraccionamiento Sierra Alta, 10° Sector, Etapa 1, Municipio de Monterrey, N.L., nos permitimos hacer constar que nosotros elaboramos ese estudio, del cual nos responsabilizamos (estudio realizado el 26 de junio del 2018).*





Todo lo anterior, queda condicionado al cumplimiento de las medidas de seguridad, procedimientos, especificaciones y características de materiales establecidos en dicho estudio... (El subrayado es nuestro).

- Estudio de Riesgo Geológico, elaborado por el Ing. Juan Carlos Martínez Vásquez, con Cédula Profesional N° 8684158, del cual presenta Carta Responsiva de fecha Diciembre de 2019, el cual manifiesta lo que sigue: *"Por medio de la presente manifiesto que me hago responsable del Estudio de Riesgo Geológico considerando factible la para ejecución del Proyecto en el Fraccionamiento Sierra Alta 10mo. Sector, ubicado en el Municipio de monterrey, Nuevo León, al no existir Riesgo Geológico Alto en dicho inmueble, en los alrededores y entorno, previo cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente estudio..."*
- Estudio Geológico de fecha agosto de 2018-dos mil dieciocho, (presentado dentro del trámite de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes) de elaborado por el Ing. Juan Carlos Martínez Vásquez, con Cedula Profesional N° 8684158, del cual presenta Carta Responsiva, de fecha diciembre de 2019-dos mil diecinueve, el cual manifiesta lo que sigue: *"Por medio de la presente manifiesto que me hago responsable del Estudio Geológico considerando factible la para ejecución del Proyecto en el Fraccionamiento Sierra Alta 10mo. Sector, ubicado en el Municipio de monterrey, Nuevo León, al no existir Riesgo Geológico Alto en dicho inmueble, en los alrededores y entorno, previo cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente estudio..."*
- Certificado N° L.C. 019, con vigencia: 28 de septiembre de 2019 hasta el día 28 de septiembre de 2022, de conformidad con el oficio N° 334/SDU/2019, de fecha 20-veinte de septiembre de 2019-dos mil diecinueve; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a LABORATORIO Y ENSAYE, S.A. DE C.V., como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Certificado N° PRC 020, Renovación: 02, con vigencia: 2018/03/16 al 2021/03/16; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ingeniero Fidel Alejandro Martínez Martínez, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
  - Vialidades Internas (Locales y Colectoras):
    - Carpeta asfáltica con espesor de 4.00 centímetros.
    - Base Hidráulica con espesor de 15.00 centímetros.
    - Sub-Rasante con espesor de 30.00 centímetros.
    - Terraplén: en caso de requerirse.
    - Terreno Natural estabilizado con cal con espesor de 20.00 centímetros.
  - Zona de Acceso o Vialidad Principal:
    - Carpeta asfáltica con espesor de 5.00 centímetros.
    - Base Hidráulica con espesor de 20.00 centímetros.
    - Sub-Rasante con espesor de 30.00 centímetros.
    - Terraplén: en caso de requerirse.
    - Terreno Natural estabilizado con cal con espesor de 20.00 centímetros.



Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por los promoventes anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 208 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
  - Ing. Juan Manuel Santos Hernández, acompañado del Certificado N° PRC 071, Renovación: 01, con vigencia: 2018/10/07 al 2021/10/07 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de la Validación del Diseño de pavimento flexible y rígido de las vialidades del fraccionamiento Sierra Alta 10° Sector Etapa 1, de fecha 11-once de Diciembre de 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual manifiesta lo que sigue: "...Atendiendo a las indicaciones de la Ley Para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del estado de Nuevo León (Ley de pavimentos del estado) se presentan los resultados de esta validación..."

#### **6. Conclusiones y recomendaciones....**

- De los resultados obtenidos de los ejes equivalentes del punto 5. De las vialidades de proyecto del Fracc. Sierra Alta 10° Etapa 1 en el citado municipio, se observa que los ejes equivalentes de las estructuras propuestas de las Alternativas 1 y 2 para vialidad local-colectora y principal, respectivamente, son superiores a los de proyecto; por lo que, **cumplen con una vida útil igual a 15 años (vida útil mínima solicitada por la Ley de Pavimentos del estado).**
- Se recomienda realizar el Estudio Hidrológico-Hidráulico antes de la ejecución de los trabajos para el buen manejo de los escurrimientos de aguas pluviales en el proyecto vial en cuestión y con esto garantizar el buen desempeño de la estructura de pavimento durante su vida útil proyectada.
- Se procede a validar el Diseño de Pavimento flexible y los estudios preliminares, cumpliendo con los requisitos mínimos solicitados por la Ley Para La Construcción y Diseño de Pavimentos del estado de Nuevo León..."

**Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto  $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ , revenimiento 8 con juntas frías @ 3ml y juntas de dilatación @ 90 ml.

**Banquetas:** En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales 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:** Presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° SSP/DIMU/1316/2019, de fecha 22-veintidos de noviembre de 2019-dos mil diecinueve; el cual señala lo siguiente: "...Se ha efectuado la revisión a el inicio de proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento; SIERRA ALTA 10° SECTOR ETAPA 1; ubicado en la zona huajuco del Municipio. Así mismo se cumple 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 de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

**Nomenclatura y Señalamiento Vial:** Deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, según oficio N° DIV/FRP/009/XI/2019, con fecha del 25-veinticinco de noviembre de 2019-dos mil





diecinueve; el cual señala lo siguiente: "...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 de Ingeniería Vial y Movilidad, por lo anterior se le otorga el **Visto Bueno** para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio..."

**Vialidad:** De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/V/528/2019**, con fecha 11-once de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

En el Oficio N° DPTDU/V/140/2019 de fecha 29 de marzo del 2019, se le indicó lo siguiente:

*"De acuerdo a la ubicación del predio y a recorrido de inspección, se observó que éste tendrá su acceso principal a través del camino conocido como Camino al Parque Natural La Estanzuela. El camino en cuestión cuenta con una superficie de rodamiento habilitada con pavimento flexible hasta el Fracc. Ébanos. Posteriormente el camino se encuentra empedrado hasta donde se ubicará el acceso, dificultando un poco a la circulación de los vehículos.*

*Además, a la mitad del recorrido del camino empedrado, se observó una caseta de control y unos portones que controlan el acceso, tanto vial como peatonal, hacia el Parque Natural La Estanzuela.*

*Aun y cuando el desarrollo cuente con otro acceso a través del noveno sector de Sierra Alta, su acceso más directo y el cual será más utilizado (tanto por los nuevos habitantes como por los habitantes del noveno sector) será a través del Camino al Parque Natural La Estanzuela, por lo que será necesario que el desarrollador aclare la situación legal de la caseta de control y los portones descritos anteriormente, reubicándola en un punto que no afecte la accesibilidad al futuro desarrollo."*

Según lo indicado en el acuerdo de Aprobación de la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, autorizado bajo el Expediente N° F-002/2019 de fecha 27 de junio del 2019, el promovente informa que *"ya se llevan a cabo las gestiones pertinentes con la dependencia de Parques y Vida Silvestre del Estado, para la reubicación del control de acceso al parque, de tal manera que no afecte la accesibilidad al desarrollo Sierra Alta 10 sector y a su vez cumpla con el control de acceso al parque en los horarios establecidos..."*

El mismo acuerdo establece que *"será obligación del desarrollador habilitar con pavimento el tramo empedrado del Camino al Parque Natural La Estanzuela, desde el Fracc. Ébanos hasta su acceso. Cabe señalar que esta obligación deberá quedar lista previa a la etapa de Ventas"*

Por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
- 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 desarrollador habilitar con pavimento el tramo empedrado del Camino al Parque Natural La Estanzuela, desde el Fracc. Ébanos hasta su acceso. Cabe señalar que esta obligación deberá quedar lista previa a la etapa de Ventas.
- 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.

En relación a la obligación de habilitar con pavimento el tramo empedrado del Camino al Parque Natural la Estanzuela, desde el fraccionamiento Ébanos hasta el acceso al proyecto que nos ocupa, los promoventes presentan escrito compromiso adjuntando proyectos con el porcentaje estimado de avance de las obras de urbanización con un término de 6-seis meses; manifestando lo siguiente:



"Por este conducto, le informo que se encuentra en trámite ante esa dependencia la solicitud de autorización de **Proyecto Ejecutivo y Ventas** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominara **"SIERRA ALTA 10ª. Sector, Etapa 1-uno"**, relativo a una superficie de **232,840.093 metros cuadrados**, la cual se deriva de una superficie de mayor extensión, identificado con el expediente catastral número **51-016-109**. Dicho inmueble cuenta con la autorización del Proyecto Urbanístico y de Rasantes aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal en fecha 27-veintisiete de junio del 2019-dos mil diecinueve mediante oficio número 10923/SEDUE/2019, bajo el expediente administrativo número F-002/2019, en cuyo acuerdo resolutivo TERCERO punto 2-ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA indica textualmente lo siguiente: " .....1.- De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: ..... - Para el Camino al Parque La Estanzuela, deberá respetar un ancho mínimo de 22.00 metros, tomando como paramento fijo, el límite federal del arroyo El Calabozo, y hacia su propiedad.....", quedando señalado más adelante en el mismo punto lo siguiente: **"ETAPA: PROYECTO URBANISTICO ..... 3.- Deberá 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 desarrollador habilitar con pavimento el tramo empedrado del Camino al Parque Natural La Estanzuela, desde el fraccionamiento Ébanos hasta su acceso. Cabe señalar que esta obligación deberá quedar lista previa a la etapa de Ventas.**"

Además, el Resolutivo UNDECIMO del oficio referido de aprobación del Proyecto Urbanístico y de Rasantes informa que la aprobación tiene por objeto que el interesado acuda ante las dependencias y Organismos correspondientes para realizar los trámites y estudios necesarios para la obtención de los permisos de urbanización que resulten, pero no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio; asimismo, la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en su artículo 287 fracción I, así como la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en su artículo 272, fracción I, ambas señalan textualmente lo siguiente: " ..... **Las resoluciones que emitan la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizaran a los desarrolladores a : I.- En el caso del Proyecto Urbanístico : contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a éstas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema; .....**"

No obstante lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y bajo protesta de decir verdad, le informo y le reitero el compromiso de mi representada para el cumplimiento de las obligaciones contenidas dentro de la autorización del proyecto urbanístico y de Rasantes del fraccionamiento, en específico, la **habilitación con pavimento del tramo empedrado del Camino al Parque Natural La Estanzuela, desde el fraccionamiento Ébanos hasta su acceso, de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, y conforme a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León vigente, asumiendo el costo total de la ejecución de la obra, misma que no deberá de exceder de 6-seis meses según calendario y programa de obra que se acuerde con la autoridad municipal correspondiente, quedando sujeto a los términos y disposiciones legales de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y/o cualquier ordenamiento que sea aplicable al caso.**

**Por otra parte, le informo que actualmente se llevan a cabo las gestiones necesarias con la dependencia Parques y Vida Silvestre del Gobierno del Estado de Nuevo León, para la reubicación del control de acceso (portón) que se localiza en Camino a la Estanzuela, teniendo como programa de obra estimado de 3-meses para realizar los trabajos de reubicación de la misma, a partir del mes de enero del 2020...."**

Al respecto, es menester señalar que, la pavimentación se llevará a cabo sobre el camino existente, en una longitud aproximada de 836.0271 metros lineales, esto de acuerdo al plano que contiene el croquis de ubicación presentado por los propios promoventes. Ahora bien, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 256 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de





Nuevo León, en correlación con lo establecido en los artículos transitorios Primero, Segundo y Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es procedente autorizar al desarrollador la habilitación con pavimento del tramo empedrado del Camino al Parque Natural la Estanzuela, desde el fraccionamiento Ébanos hasta el acceso al proyecto que nos ocupa, en el plazo propuesto de 06-seis meses por los propios promoventes, considerando que tal obra de urbanización se encuentra comprendida dentro del programa y presupuesto de obra respectivo, quedando sujeto a los términos y disposiciones legales de acuerdo a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**Casetas de vigilancia:** Ubicadas dentro de las áreas municipales identificadas como A.M-07 y A.M-10; y deberán cumplir con lo siguiente: a) la construcción de las casetas serán a cargo del fraccionador y formarán parte de las obras de urbanización; b) Serán públicas y al momento de la inscripción de los planos autorizados al efecto, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, se tendrán por cedidas, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, cuya recepción se verificará una vez que se apruebe la Municipalización del fraccionamiento que nos ocupa, por constituir obra de urbanización; c) En las Casetas de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación.**

**Control de Erosión:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o 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 N° IR19-596, con fecha del 27-veintisiete de noviembre de 2019-dos mil diecinueve.

**Geología:** De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G129/2019, de fecha 11-once de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, considera el presente dictamen factible, con base en los antecedentes con N° de Oficio: 10923/SEDUE/2019 y los estudios presentado por el propio promovente, se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos Flexible firmados por los Ing. Javier González Murillo y el Ing. Fidel Martínez Martínez con N° de Cédula Profesional: 6432956, se encontró lo siguiente: se realizaron 7 sondeos de exploración hasta una profundidad de 1.00 metro de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo.
- El Diseño de Pavimento Flexible determina que la estructura de pavimento a construir está dada por: carpeta asfáltica: 4.00 cm., base hidráulica: 15 cm., Sub base Hidráulica: 15.00 cm., subrasante: 30.0 cm., terraplén: 20.0 cm., terracerías: 20.0 cm.
- De acuerdo al Estudio Geológico realizado por el Ing. Juan Carlos Martínez Vázquez con cédula profesional N° 8684158, en el cual se encontró lo siguiente:
  - La litología presente en la zona de estudio se comprende de una lutita-marga bien foliada, llegando a presentarse desde competente hasta deleznable. La coloración es grisácea oscura en roca fresca, llegando a ser beige a verde y rojiza, por efecto del intemperismo. La orientación de la foliación es muy consistente a lo largo de los cortes del talud visibles, con una dirección aproximada de 330° y con buzamientos casi verticales cercanos a 80°.



- De los cortes de talud visibles se observan mecanismos de deslizamiento planar principalmente, así como de rotura por cuñas.
- Se concluye que no existe riesgo geológico para el proyecto, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el presente estudio.

#### Conclusiones

- De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio donde se pretende edificar el fraccionamiento se encuentra dentro de una zona de Riesgo Geológico Medio y Alto, por lo que deberá seguir las recomendaciones hechas en los estudios técnicos aportados por los propios promoventes.

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría; mediante oficio N° 4215/19-DIEC/SEDUE, de fecha 10-diez de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, 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 10° SECTOR, ETAPA 1"**, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

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 **521-quinientos veintiún árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos 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.** El sembrado 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 de Ecología para proceder a su valoración.
  - c) **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 de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
  - e) 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.
  - f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para personas con capacidades diferentes, 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), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

**Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:**

El área municipal (07 y 10) se habilitarán como casetas de vigilancia, las áreas municipales (01, 02, 03, 06, 08, 09 y 11) se habilitarán con pasto o especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **521-quinientos veintiún árboles nativos.** Las áreas municipales (04 y 05) serán zonas de preservación de vegetación nativa, conservando su estado natural.





2. La plantación de 118-ciento dieciocho árboles nativos, uno por cada lote vendible (en la acera frontal), que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos 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 prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
4. 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.
5. Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
6. 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.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación.

**CUARTO:** El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente resolutivo, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano. Entre las cuales se encuentran las siguientes:

- a) Dictamen Técnico emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el Oficio N° 149/SDU/2019 de fecha 27-veintisiete de mayo de 2019-dos mil diecinueve; el cual señala que una vez analizada la documentación y estudios presentados, establece las siguientes medidas de mitigación:
  1. Que el promovente analice las características de la descarga del escurrimiento (identificado como zona de guarda en el Atlas de Riesgo) hacia fuera del predio y se propongan las obras necesarias para evitar que el cambio en las condiciones del terreno, debido a la autorización, afecte a los predios aguas abajo.
  2. Que el promovente analice que las represas que se plantean dentro del Estudio Hidrológico como medida de amortiguamiento, sean parte integral del proyecto de infraestructura pluvial del desarrollo, y se incluya además el diseño considerando el cálculo de azolves, las variaciones de velocidad en el cruce y la profundidad de socavación.
  3. El promovente deberá presentar en los proyectos individuales de cada edificación, el diseño de desplante y de cotes, debido esto, a las características morfológicas y geológicas que se presentan en el terreno.
  4. Que el promovente tenga conocimiento de que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- b) Del escrito de fecha 15-quince de enero de 2020-dos mil veinte, signado por los C.C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Luis Bernabé Cavazos, apoderados legales de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.; se desprende lo siguiente: *"Referente al cumplimiento de medidas de mitigación recomendadas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable para el proyecto "Sierra Alta 10 sector, Etapa 1" le manifestamos lo que sigue:*
  1. *"Se deberá recomendar al promovente que analice las características de la descarga del escurrimiento (identificado como zona de guarda en el Atlas de Riesgo) hacia fuera del predio y se propongan las obras necesarias para evitar que el cambio en las condiciones del terreno, debido a la autorización, afecte a los predios aguas abajo".*

*El escurrimiento identificado como zona de guarda en el Atlas de Riesgo permanecerá en estado Natural, no obstante con la urbanización propuesta se construirán represas de gavión y un área de recarga de acuífero que nos ayudaran a mitigar el impacto en el predio colindante aguas abajo, predio que actualmente tiene uso de Campo de Golf, Obras de mitigación que se describe en el Estudio Hidrológico de la Empresa Estudios e Ingenierías para la Urbanización*



**y Construcción, a cargo del Ing. Civil Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, cédula profesional N° 6412819. (Anexo copia de las medidas de mitigación a que daremos cumplimiento en el proyecto)**

2. "Se deberá solicitar al promovente que las represas que se plantean dentro del Estudio Hidrológico como medida de amortiguamiento, sean parte integral del proyecto de infraestructura pluvial del desarrollo, y se incluya además el diseño considerando el cálculo de azolves, las variaciones de velocidad en el cruce y la profundidad de socavación".

*Las dimensiones de las represas planteadas dentro del Estudio Hidrológico como medida de amortiguamiento formaran parte integral del proyecto pluvial y manifestamos que su diseño es tomando en cuenta la retención de azolve, proponiendo tubos arriba del nivel de arrastre, la variación de velocidad en el cauce y la profundidad de socavación.*

3. "Se recomienda a la autoridad municipal, que, en el proceso de autorización de los proyectos individuales de cada edificación, se solicite el proyecto de desplante y de cotes, debido esto a las características morfológicas y geológicas que se presentan en el terreno".

*En el momento que nuestra empresa solicite proyectos individuales, dará cumplimiento a esta recomendación. Los proyectos individuales de Edificación en lotes serán presentados por terceras personas, ya que no tenemos considerado la construcción de viviendas, solo la venta de lotes.*

4. "Se deberá hacer del conocimiento del promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León".

*La empresa manifiesta que el proyecto presentado no está bloqueando, rellenando, encausando o utilizando como vialidad el cauce de ríos, arroyos ni sus cañadas; respetando el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León..."*

**c) Se deberán atender las recomendaciones señaladas en cada uno de los estudios técnicos aportados por los promopos promoventes.**

**QUINTO:** Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso los C.C. Lic. Alejandro Pedro Garza Lagüera Rangel y Lic. José Luis Bernabé Cavazos, apoderados legales de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.; y Arq. Gerardo Vargas Cortés, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 1429739; y de conformidad con lo solicitado por la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**; deberán de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 26-veintiseis meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. 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 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SIERRA ALTA 10° SECTOR, ETAPA 1**; consistente en la póliza de fianza N° 2050862, expedida el día 08-ocho de enero de 2020-dos mil veinte, por **CHUBB FIANZAS MONTERREY ASEGURADORA DE CAUCION, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$135,268,003.01 (CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRES PESOS 01/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266, y 272 Fracción





V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a 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.

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

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

**NOVENO:** Se hace del conocimiento a 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 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a 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:** Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

**UNDÉCIMO:** 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.

**DUODÉCIMO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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:** 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 la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DECIMOCUARTO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de incumplir con todos aquellos



lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; transitorios primero, segundo, tercero, quinto y octavo y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**DECIMOQUINTO:** Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

  
**LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS**  
**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



VCG/AGG

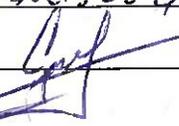
Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Juan Carlos Montano R. siendo las 14:22 horas del día 24 del mes de Febrero del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Francisco Gerardo Restrepo

NOMBRE Juan Carlos Montano R.

FIRMA 

FIRMA 