



Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-005/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.
Avenida José Vasconcelos No. 799 Poniente, Centro San Pedro Garza García, Nuevo León.
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-005/2023 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-005/2023**, formado con motivo de la solicitud de fecha 10-diez de marzo de 2023-dos mil veintitrés, presentada por la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**, propietaria, a través de sus apoderados legales los C.C. [REDACTED] mediante el cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10º SECTOR ETAPA 2**; relativo a una superficie solicitada de **109,781.499 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-111**; Colindante a la Av. Sierra Alta, al Sureste del fraccionamiento Sierra Alta 10 Sector Etapa 1, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 10-diez de marzo de 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10º SECTOR ETAPA 2**; relativo a una superficie solicitada de **109,781.499 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-111**; Colindante a la Av. Sierra Alta, al Sureste del fraccionamiento Sierra Alta 10 Sector Etapa 1, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **F-005/2023**.

SEGUNDO. Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, acompaña las siguientes constancias, autorizaciones y antecedentes:

I.- ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD:

1. Escritura pública número **2,588**-dos mil quinientos ochenta y ocho, de fecha 30-treinta de diciembre de 1992- mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Lic. Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular número 90- noventa, con ejercicio en este municipio de Monterrey inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y

8366

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

del Comercio de Nuevo León, bajo el número 5038, volumen 226, libro 126, sección I Propiedad, de fecha 15-quinque de junio de 1993- mil novecientos noventa y tres.

2. Escritura pública número **2,590**-dos mil quinientos noventa, de fecha 30-treinta de diciembre de 1992- mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Lic. Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular número 90-noventa, con ejercicio en este municipio de Monterrey, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León, bajo el número 5108, volumen 226, libro 128, sección I Propiedad, de fecha 17-diecisiete de junio de 1993- mil novecientos noventa y tres.

3. Escritura pública número **2,591**-dos mil quinientos noventa y uno, de fecha 30-treinta de diciembre de 1992- mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Lic. Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular número 90-noventa, con ejercicio en este municipio de Monterrey, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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.

4. Escritura pública número **13,523**-trece mil quinientos veintitrés, de fecha 28-veintiocho de junio de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Lic. Adrián Gárate Ríos, Notario Público Titular número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1015, volumen 300, libro 41, sección Propiedad, de fecha 9-nueve de febrero de 2018-dos mil dieciocho.

5. Fusión-subdivisión, autorizada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio, en fecha 18-dieciocho de octubre de 2018-dos mil dieciocho, bajo el número de oficio 8552/SEDUE/2018, dentro del expediente administrativo número **S-120/2018**, consistente en la fusión de 04-cuatro identificados bajo el expediente catastral 51-016-109 con superficie de 622,664.28 metros cuadrados, expediente catastral 51-016-110 con superficie de 276,802.76 metros cuadrados, expediente catastral 51-016-111 con superficie de 412,208.67 metros cuadrados y expediente catastral 51-016-165 con superficie de 169,653.63 metros cuadrados, resultando 01-un polígono con superficie total de 1,481,329.34 metros cuadrados y que se subdividió en 03-tres porciones, quedando de la siguiente manera: Polígono A con superficie de 847,159.45 metros cuadrados, Polígono B con superficie de 30,253.53 metros cuadrados y Polígono 3 con superficie de 603,916.36 metros cuadrados; de los cuales el Polígono A, fue objeto de la autorización del fraccionamiento Sierra Alta 10° Sector, Etapa 1; dicha fusión-subdivisión quedó inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1206, volumen 121, libro 25, sección auxiliar, de fecha 21-veintiuno de febrero de 2019-dos mil diecinueve.

6. Autorización otorgada en fecha 19-diecinueve de febrero de 2020-dos mil veinte, dentro del expediente administrativo número **F-041/2019**, relativa a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y a la autorización de Ventas del Fraccionamiento denominado Sierra Alta 10° Sector, Etapa 1, del cual del área total fuera de Aprobación 02, con una superficie de 438,652.217 metros cuadrados con expediente catastral número 51-016-111, la superficie de 109,781.499 metros cuadrados, es objeto de la presente resolución; dicha autorización quedó inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 11, volumen 184, libro 3, sección Fraccionamiento, de fecha 5-cinco de noviembre de 2020-dos mil veinte.

7. Certificado de libertad de gravámenes original, del predio que nos ocupa, emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 20-veinte de diciembre de 2022-dos mil veintidós; y,



Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-005/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales

8. Comprobante con folio número 344D-26015 de fecha 09-nueve de febrero del año en curso, emitido por el municipio de Monterrey, N.I. respecto del predio identificado con el expediente catastral número 51-016-111, con el cual se acredita que se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.

II. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS JURÍDICO

- Escritura pública número **2,332**-dos mil trescientos treinta y dos, de fecha 10-diez de enero de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Lic. Rodolfo Vela de León, Titular de la Notaría Pública número 80-ochenta, con ejercicio en este municipio, relativa a la constitución de la sociedad denominada **Desarrollo Inmobiliario Omega, S.A. de C.V.**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León, bajo el número 425, folio 65, volumen 370, libro 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles, sección de comercio, de fecha 25-veinticinco de febrero de 1992-mil novecientos noventa y dos.
- Escritura pública número **41,878**-cuarenta y un mil ochocientos setenta y ocho, de fecha 22-veintidós de junio de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Lic. Alida Enriqueta del Carmen Bonifáz Sánchez, Notario Público Titular número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, por medio de la cual se otorga, entre otras facultades a ejercer, poder para actos de dominio a los [redacted] así como al [redacted] entre otros, el otorgamiento de poder para actos de administración ante autoridades y dependencias; escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 38385*9, de fecha 7-siete de julio de 2017-dos mil diecisiete.

III. ANTECEDENTES

- Que en fecha 19-diecinúeve de septiembre de 2022-dos mil veintidós, mediante resolutivo y planos con oficio número 19756/ SEDUSO/2022, contenidos en el expediente administrativo número **F-054/2021**, esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, informó, que es **Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo fijando los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, asimismo aprobó el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Sierra Alta 10º Sector, Etapas 2, 3 y 4 y Plano de Rasantes** del Fraccionamiento denominado **Sierra Alta 10º Sector, Etapa 2; relativo a una superficie a desarrollar de 377,907.263 metros cuadrados, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión 438,652.217 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-016-111; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:**

Cuadro de áreas:

Área total Etapas 2, 3 y 4 (51-016-111):	438,652.217	metros cuadrados
Área No Urbanizable (delimitación federal CONAGUA):	7,372.496	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Parque Cumbres):	8,169.483	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Pend. Mayor de 45%):	35,343.605	metros cuadrados
Área No Urbanizable (Corredor Biológico):	9,859.370	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	377,907.263	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	76,740.234	metros cuadrados
Área Equipamiento (Tanques S.A.D.M.):	5,619.245	metros cuadrados
Área Municipal Total Proyecto:	66,089.738	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Drenaje Pluvial:	15,804.105	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Pluvial (Habilitado para Uso Peatonal):	8,337.062	metros cuadrados

Asunto: Proyecto Ejecutivo
Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

Área Transformadores C.F.E.:	78.528	metros cuadrados
Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	204,688.351	metros cuadrados
Número de Lotes Unifamiliares:	344	metros cuadrados
Número de Viviendas Unifamiliares:	344	

Cuadro de áreas por etapas:

Concepto	Etapa 2 Sup. M2	Etapa 3 Sup. M2	Etapa 4 Sup. M2	Total Sup. M2
Área total Etapas 2, 3 y 4 (51-016-111):	109,781.499	169,162.178	159,708.540	438,652.217
Área No Urbanizable (Delimitación federal CONAGUA):				
Área No Urbanizable (Parque Cumbres):	0	1,907.985	5,464.511	7,372.496
Área No Urbanizable (Pend. Mayor de 45%):	0	2,195.283	5,974.200	8,169.483
Área No Urbanizable (Corredor Biológico):	0	35,343.605	0	35,343.605
Área Neta a Desarrollar:	0	5,254.338	4,605.032	9,859.370
Área Vialidad Pública:	109,781.499	124,460.967	143,664.797	377,907.263
Área Equipamiento (Tanques S.A.D.M.):	23,766.521	19,061.694	33,912.019	76,740.234
Área Municipal Total Proyecto:	0	5,619.245	0	5,619.245
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Drenaje Pluvial:	19,076.041	28,382.634	18,631.063	66,089.738
Área Derecho de Paso de Agua y Drenaje y Pluvial (Habilitado para Uso Peatonal):	4,686.498	5,604.576	5,513.031	15,804.105
Área Transformadores C.F.E.:	3,584.730	4,790.747	511.585	8,887.062
Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	12.723	38.936	26.869	78.528
Número de Lotes Unifamiliares:	58,654.986	60,963.135	85,070.230	204,688.351
Número de Viviendas Unifamiliares:	93	101	150	344
	93	101	150	344

2. Que en fecha 16-dieciséis de junio de 2023-dos mil veintitrés, mediante resolutivo y planos con oficio número 23337/SEDUSO/2023, contenidos en el expediente administrativo número **F-030/2022**, esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, informó, aprobó el **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Sierra Alta 10° Sector, Etapa 3; relativo a una superficie neta a desarrollar de 124,460.967 metros cuadrados de la superficie para el tercer sector de 169,162.178 metros cuadrados, que se deriva de la superficie de mayor extensión 438,652.217 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-016-111; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:**

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO SOLICITADO, ETAPA 2:

Área total (Exp. Cat. 51-016-111)	438,652.217	metros cuadrados
Área reservada fuera de aprobación:	328,870.718	metros cuadrados
Área neta a desarrollar:	109,781.499	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	23,766.578	metros cuadrados
Área Municipal:	19,051.625	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial:	4,686.441	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial (Habilitado para uso Peatonal):	3,584.730	metros cuadrados



Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-005/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales

Área de Transformadores y seccionador C.F.E:	37.139	metros cuadrados
Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	58,654.986	metros cuadrados
No. Lotes Habitacionales Unifamiliares:	93	
Unidades de viviendas Habitacionales Unifamiliares:	93	

Vistos los planos presentados, los dictámenes técnicos y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIV, LXVII, LXVIII, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a), b) y d), 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción VI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256, primer párrafo, 257 fracción VI y VII, 258 fracción V y VI, 260, 267 fracciones I al XV, 268, 269, fracciones I al XII, 271, fracciones I y II, 272, 286, fracción V incisos a), b), c), d), e) y f), y VI, 287 fracciones III y IV, 401, 402, transitorios segundo y tercero y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 139, 140, 141, fracción I, 142, 147, fracciones I al XVIII, y 148, fracciones I a XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V, XII, XVII, XVIII, LI y LII, 101, fracciones IV, VIII, XII y XIV y 102 fracciones II, X y XVI y Tercero Transitorio, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD

De conformidad con la autorización descrita en el Considerando II que antecede, el proyecto denominado ahora Sierra Alta 10º sector Etapas 2, 3 y 4, cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor del Municipio, en los siguientes términos:

1. **ZONIFICACION:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020, la superficie neta a desarrollar para el fraccionamiento **Sierra Alta 10º Sector Etapa 2**, de 109,781.499 metros cuadrados, se encuentra ubicada en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, el uso Habitacional Unifamiliar se indica permitido; uso que fue autorizado en el expediente administrativo número F-054/2021 y que se describe en el apartado de antecedentes.

2. **DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere; es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la Delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco" y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que la densidad señalada para esta zona, aplica la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15.00%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de

8368

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano por lo que no serán susceptibles de aprovechamiento, ni construcción alguna y considerando que para el fraccionamiento **Sierra Alta 10° Sector Etapas 2, 3 y 4** de acuerdo con documentos presentados que en su momento por la desarrolladora solicitante, se llevó a cabo el análisis correspondiente respecto a la densidad permitida, en la autorización de Proyecto Urbanístico dentro del expediente administrativo número F-054/2021; el cual arrojó que la superficie del predio de 81,522.29 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 0 al 15.00% resultando 122.3 viviendas; la superficie del predio de 242,384.030 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 15.01 al 30.00% resultando 193.9 viviendas; la superficie del predio de 71,232.809 metros cuadrados, cuenta con pendientes del 30.01 al 45.00% resultando 28.5 viviendas; la superficie de 35,343.605 metros cuadrados cuenta con pendientes mayores al 45% por tanto no se considera urbanizable y la superficie de 8,169.483 metros cuadrados se encuentra dentro del Parque Nacional Cumbres, por lo que no se considera urbanizable, resultando entonces un máximo permitido de 344.70 viviendas y el proyecto presentó 344 viviendas, por lo que el proyecto urbanístico cumplió con la densidad señalada en los lineamientos; ahora bien para el fraccionamiento **Sierra Alta 10° Sector Etapa 2**, se solicitan un total de 93 lotes habitacionales unifamiliares, quedando por ejercer la densidad para 101 y 150 viviendas en las Etapas 3 y 4 respectivamente, por lo que cumple con la densidad indicada.

III. ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY

Para el desarrollo total Sierra Alta 10° Sector, Etapas 2, 3 y 4 se requiere un área municipal total de 34,797.020 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 204,688.351 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida por 34,797.020 metros cuadrados) por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (344 viviendas, siendo un área municipal requerida de 7,568.00 metros cuadrados); **cede una superficie total 66,089.738 metros cuadrados**. Cabe señalar que las áreas municipales identificadas con los números 07, 10, 12, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22, con superficie total de 29,834.183 metros cuadrados serán zonas de preservación natural, esto es que, la vegetación nativa conservara su estado natural, por lo que no son consideradas aprovechables en términos del artículo 211 de la Ley en comento, al no ser urbanizables, por lo tanto, no se contabilizará como área municipal excedente a ceder para nuevos y/o futuros sectores. Se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Ahora bien, respecto a la presente solicitud de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas del desarrollo **Sierra Alta 10° Sector, Etapa 2**, se requiere un área municipal total de 9,971.348 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 58,654.986 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 9,971.348 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (93 viviendas unifamiliares, siendo un área municipal requerida de 2,046 metros cuadrados), en la presente Etapa 2, **se cede una superficie total de 19,051.625 metros cuadrados**. Cabe señalar que las áreas municipales identificadas con los números 07 y 18, con superficie total de 7,793.885 metros cuadrados serán zonas de preservación natural, esto es que, la vegetación nativa conservara su estado natural, por lo que no son consideradas aprovechables en términos del artículo 211 de la Ley en comento, al no ser urbanizables, por lo tanto, no se contabilizará como área municipal excedente a ceder para nuevos y/o futuros sectores. Se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-005/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

El análisis de la propuesta de las áreas a ceder al Municipio para destinos, en cuanto a su dimensión y ubicación fue realizado y aprobado en el expediente administrativo F-054/2021, mediante la resolución para autorización de Proyecto Urbanístico, de fecha 19-diecinueve de septiembre del año 2022-dos mil veintidós y número de oficio 19756/SEDUSO/2022, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 210 fracción I quinto párrafo, 211, 264 fracción III, 265 y 332 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

1. Oficio número **SSP/656/2023** de fecha 30-treinta de junio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"... permito comunicarle que una vez realizada una inspección física de las áreas en señaladas, me permito informar que es **FACTIBLE, para que la Secretaría de Servicios preste los servicios básicos consagrados en los artículos, 79 al 88 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey. Así mismo me permito mencionar, que dichos servicios, serán otorgados, una vez que el solicitante cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en los artículos 282 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León...**"*

2. Oficio número **2097/2023**, de fecha 05-cinco de junio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Coordinación Jurídica de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, del municipio de Monterrey, N.L., se informa lo siguiente: *"En atención a su requerimiento mediante el cual solicita informes sobre la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos en cuanto a seguridad, en seguimiento a la solicitud del proyecto ejecutivo urbanístico y Autorización de Ventas, bajo el expediente administrativo Nº F-005/2023, denominado Sierra Alta 10º Sector, Etapa 2 en este municipio de Monterrey Nuevo León, para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata ; por parte de esta Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, no es posible proporcionar dicha información, toda vez que dicho territorio se encuentra fuera del área de vigilancia de los elementos policiacos de esta corporación, siendo la Institución Policial Estatal denominada Fuerza Civil, la Autoridad a quien debe dirigir su solicitud..."*

3. Oficio Nº **SS/DGJDH/DNC/REQEN/F3116/6650/2023** de fecha 12-doce de junio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección General Jurídica y de Derechos Humanos de la Secretaría de Seguridad del Estado de Nuevo León, se informa lo siguiente: *"...en contestación al Oficio número **DIDSND/088/2023**, derivado del expediente administrativo Nº **F-005/2023** mediante el cual solicita al Titular de esta Secretaria diversa información, me permito remitir lo siguiente: Original del oficio **SSE/FC/S5/7096/2023** y **anexo**, signado por el Lic. Jesús Gaspar Cruz Treviño, Titular de la Sección V Jurídica del Estado Mayor de Fuerza Civil ..."*

4. Oficio No. **SSE/FC/S5/7096/2023** de fecha 07-siete de junio de 2023-dos mil veintitrés emitido por el Titular de la Sección V Jurídica del Estado Mayor de Fuerza Civil, en el cual se informa lo siguiente: *"En relación, a su solicitud referente a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad),..... relativo a una superficie solicitada de 109,781.499 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **50-016-111**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, colindante a la Av. Sierra Alta, al Oriente del fraccionamiento Sierra Alta 10º Sector, Etapa 1, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente, Delegación*

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; me permito informarle que respecto a la dirección antes mencionada, ... se encuentra dentro de la zona de responsabilidad de esta Institución Policial..."

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

1. Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de folio **31512074**, de fecha 06-seis de junio de 2023-dos mil veintitrés, por la cantidad de \$652,289.47 (Seiscientos cincuenta y dos mil, doscientos ochenta y nueve pesos 47/100 M.N.), expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un área vendible de 58,811.686 metros cuadrados, incluye caseta, en el municipio de Monterrey, N.L.
2. Energía eléctrica: copia del recibo de transferencia de fecha de 13-trece de enero de 2023-dos mil veintitrés, con número de referencia: 867799 y concepto de pago: 42829211024137568227, por pago de aportación por la cantidad de \$3,548,390.28 (Tres millones, quinientos cuarenta y ocho mil, trescientos noventa pesos 28/100 M.N.), para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros, con relación al Convenio número **ESP-037/2022**, de fecha 17-diecisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
3. Movilidad: Oficio número **IMA-DG/3216/2023**, de fecha 16-dieciséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección General del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León; en el que señala: *"...Este Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado de Nuevo León, expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras y obligaciones establecidas con anterioridad por esta Dependencia y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo 208 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas..."*

Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación con la obligación contenida en el referido artículo 269 fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, expidió la constancia correspondiente al fraccionamiento denominado **Sierra Alta 10° Sector Etapa 2**, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene a los promoventes por acompañando y exhibiendo la constancia, así como copia simple de recibo oficial con número de Folio **31479308**, de fecha 23-veintitrés de mayo de 2023-dos mil veintitrés, por constancia de pago por la cantidad de \$51,870.00 (Cincuenta y un mil ochocientos setenta pesos 00/100 M.N.), por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 269 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

VI. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Que respecto a la obligación indicada por el artículo 269 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al artículo 154 de la misma Ley y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; los promoventes presentaron copia de validación de depósito de transferencia electrónica, de fecha 14-catorce de diciembre de 2022-dos mil veintidós, por la cantidad de \$178,969.20 (Ciento setenta y ocho mil, novecientos sesenta y nueve pesos 20/100 M. N.), por concepto de aportación por equipamiento derivado del



N° de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-005/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales

proyecto Sierra Alta 10° Sector Etapa 2; asimismo se adjunta, copia de oficio número DRMS-999/2022 de fecha 14-catorce de diciembre de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Recursos Materiales y Servicios de la Secretaría de Educación en el Estado de Nuevo León, donde se informa: "...El desarrollador de vivienda Desarrollo Inmobiliario Omega, S.A. de C.V., del proyecto denominado Sierra Alta 10° 2da. sector etapa, ubicado en el municipio de Monterrey, N.L., ha aportado la cantidad de \$178,969.20 (Ciento setenta y ocho mil, novecientos sesenta y nueve pesos 20/100 M. N.), al patrimonio del Fideicomiso, por concepto de equipamiento educativo, por lo que no tenemos ningún inconveniente para extenderle la presente constancia para los fines y trámites que tenga a bien determinar..."

VII. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO

Table with 3 columns: Description, Area (m²), and Unit. Rows include: Área total (Exp. Cat. 51-016-111), Área reservada fuera de aprobación, Área neta a desarrollar, Área Vialidad Pública, Área Municipal, Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial, Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial (Habilitado para uso Peatonal), Área de Transformadores y seccionador C.F.E., Área Vendible (Habitacional Unifamiliar), No. Lotes Habitacionales Unifamiliares, Unidades de viviendas Habitacionales Unifamiliares.

VIII. INSPECCIÓN FÍSICA

Que en fecha 17-diecisiete de marzo de 2023-dos mil veintitrés, se llevó a cabo en el sitio una verificación por parte del personal adscrito a esta Secretaría; se observó que los trabajos en proceso se encuentran en la etapa de Preliminares y Terracerías actualmente, existe diversa maquinaria realizando trabajos diversos; Preliminares: se encuentra en etapa de terracerías; Terracerías en Vialidades en etapa de desmonte, formación de terraplenes y zanjeo; Drenaje Sanitario, drenaje pluvial, agua potable, red de gas natural, pavimentación, guarniciones, red eléctrica, alumbrado público, habilitación, equipamiento y arbolado en área municipal, nomenclatura, señalamiento vial y mobiliario urbano y red de telefonía y televisión por cable, no se han habilitado; Uso de suelo colindante: en el costado norte de este sector, etapa 2, se ubica el mismo sector en su etapa 1 y que también tendrá uso habitacional unifamiliar, al sur del predio se ubicará la etapa 3 del mismo sector y que también tendrá uso habitacional unifamiliar (en este aún no se inicia con ningún trabajo), al poniente, los lotes se encuentran baldíos y sin uso; Ocupación de los Lotes Existentes en este momento a la propiedad no se le da uso alguno; Colindancias del predio: al costado norte se colinda con la vialidad Av. Sierra Alta, al sur del predio se ubicara la etapa 3 del mismo sector y que también tendrá uso habitacional unifamiliar (en este aún no se inicia con ningún tipo de trabajo), al poniente los lotes se encuentran baldíos y sin uso; Sección de vialidades colindantes al predio: la única vialidad que colinda con el predio que nos ocupa, se trata de la Av. Sierra Alta, la cual varía en su sección; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: no se aprecian cuencas que definan un escurrimiento natural, las mismas se dan por diferentes bajantes en el predio; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): el predio cuenta con un impacto en su geografía original, ya que se trabaja en la terracería de lo que serán sus vialidades, el resto del predio cuenta con su vegetación original; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: aún no se inicia con esa etapa; Infraestructura vial y de servicios básicos: aún no se inicia con esa etapa.

8379



Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

IX. El solicitante de la autorización del Proyecto Ejecutivo Urbanístico, para el fraccionamiento denominado **Sierra Alta 10° Sector Etapa 2**, en el predio con expediente catastral **51-016-111**, DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 208, 213 Fracciones VIII, IX, X, 214 Fracciones III, IV, V, VI Y VII, 215 Y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberán de ejecutar, construir y/o habilitar, así como mantener en buen estado y conservar las siguientes obras de urbanización:

Agua Potable: La Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme a los planos autorizados por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., bajo el número **64/23**, con número de proyecto SAP-ISR-23004/24, de fecha 27-veintisiete de abril de 2023-dos mil veintitrés.

Drenaje Sanitario: La Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., bajo el número **64/23**, con número de proyecto SAP-ISR-23004/24, de fecha 27-veintisiete de abril de 2023-dos mil veintitrés.

En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio número **A-018/2023**, relativo a la aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 24-veinticuatro de marzo de 2023-dos mil veintitrés, por un área vendible total de 58,654.986 metros cuadrados, destinados para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (93 lotes), para el fraccionamiento denominado **Sierra Alta 10° Sector Etapa 2**; 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 los propios promoventes, se desprende la obligación que tienen los desarrolladores 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 mes de febrero de 2023-dos mil veintitrés, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento **Sierra Alta 10° Sector Etapa 2**; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dichos planos de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio número **ESP-037/2022** de fecha 17-diecisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés, respecto de la aportación de obra específica, celebrados con dicha compañía, de los cuales fueran proporcionadas copias para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: El solicitante deberá cumplir y ejecutar la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, conforme a las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha de diciembre de 2022-dos mil veintidós y plano autorizado con fecha de 25-veinticinco



Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-005/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales

de septiembre de 2021-dos mil veintiuno; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: Conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de acuerdo con la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número **DPT/H 038/2023**, de fecha 12-doce de mayo de 2023-dos mil veintitrés, se considera factible la solución al drenaje pluvial y se informa en el mismo, que se llevó a cabo la revisión contemplando la información presentada por los promoventes, así como los antecedentes y se dictaminan las obligaciones y lineamientos para las obras de drenaje pluvial, de acuerdo con lo siguiente:

"ANTECEDENTES:

1. De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio No se encuentra en una zona de Riesgo Hidrológico, sin embargo, colinda con escurrimientos denominados como zonas de guarda y corrientes menores por lo que deberá seguir las recomendaciones dadas en el estudio hidrológico – hidráulico presentado a esta dirección.
2. Delimitación de la Zona Federal por la margen izquierda del Arroyo "El Calabozo" emitido por el Organismo Cuenca Río Bravo-CONAGUA mediante el Oficio No. B00. 811.-630 (2021), en donde se menciona lo siguiente:
"Después de haber revisado y analizado la información que nos proporcionó y sobre la base de los análisis hidrológico e Hidráulico correspondientes, se anexa en el presente, el resultado de la Delimitación de la Zona Federal por la margen derecha del arroyo "El Calabozo" con una longitud de 925.10 m. que comprende la suma de las distancias entre los vértices "ZI -3591 al ZI-442" de la poligonal cerrada, colindante al polígono que forma el predio, como se indica en el plano de fecha Agosto de 2021."
3. Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana mediante el Oficio No. 078/SSOTEP/2022, en donde se solicita lo siguiente:
 - Que se realice un análisis del tirante hidráulico, velocidad de escurrimiento y socavación del arroyo El Calabozo a lo largo de los límites con predio con expediente catastral: 51-016-111, en condiciones naturales y en condiciones de proyecto, para periodos de retorno de 20, 50, 100 y 500 años, presentándose los resultados en al menos 5 secciones transversales.
 - Adicionalmente, que se realicen los análisis y las propuestas correspondientes para obtener un impacto pluvial cero y de esta manera evitar afectaciones a la infraestructura y viviendas que se encuentran aguas abajo. Entendiendo por impacto Pluvial Cero que ante el cambio en la impermeabilización del suelo provocado por la urbanización, el gasto pico del hidrograma de salida del predio se mantenga sin incremento alguno.
 - Que el promovente elabore un Plan de Mantenimiento para realizar la limpieza periódica de las represas de gaviones ya existentes en el fraccionamiento, y prevenir problemas estructurales por el exceso de azolve, manteniendo y conservando dicha represa de manera satisfactoria hasta la municipalización de las mismas y la entrega a los organismos correspondientes.
4. Que en fecha 06 de septiembre de 2021, esta Dirección emitió una Opinión con resolución Factible en el cual se emitieron obligaciones y lineamientos técnicos en materia de drenaje pluvial conforme al artículo 208, fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.
5. En fecha 27 de junio 2022 se emitió opinión técnica hidrológica-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta secretaria; mediante el oficio DPT/H062/2022, dando Visto Bueno respecto al dictamen técnico hidrológico, mencionando lo siguiente:

[...]Tomando en cuenta la opinión técnica emitida por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 31 de Mayo de 2022 mediante el oficio 078/SSOTEP/2022, debido a que no contaba con la información antes mencionada en el apartado de antecedentes y habiéndose presentado ante esta dirección el Estudio Hidrológico-Hidráulico firmado por el Ing. [REDACTED] z con Número de [REDACTED] con fecha de Junio de 2022, anexando los faltantes solicitados; esta Dirección considera que ya cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico y además

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

presenta Carta Responsiva con oficio de fecha Junio del 2022 en el cual el ingeniero manifiesta que: "se concluye que los escurrimientos pluviales generados en este proyecto no implican un riesgo hidrológico hasta el punto de análisis considerados, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el presente estudio".

[...]Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la etapa del proyecto solicitada, con una resolución Factible por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en la opinión técnica emitida por esta dirección mediante No. de Oficio: DPTDU/H146/2021, de fecha 06 de Septiembre de 2021 que no hayan sido efectuadas.
- En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia.
- Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96, 97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad
- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, 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.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.
- Cabe mencionar que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado
- funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 153 fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.
- Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente así como lo señala la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.
- Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.



Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-005/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales

OPINIÓN TÉCNICA:

Tomando en cuenta las opiniones técnicas mencionadas en el apartado de antecedentes, y habiéndose presentado ante esta dirección: el estudio hidrológico-hidráulico elaborado por el [REDACTED] (Cédula Profesional: [REDACTED]) incluyendo plano con teniendo todas las especificaciones hidráulicas.

Con base en lo anterior, se determina que el Fraccionamiento cumple con la Información requerida en esta etapa, considerándose Factible proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del desarrollo implica:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.
- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en el estudio Hidrológico-Hidráulico presentado en la etapa correspondiente.

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

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 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. Deberá cumplir con lo dispuesto en el punto 5.4 Elementos de Cruces Seguros, de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 30 de octubre del 2019, en lo que respecta a las rampas peatonales en aceras. En 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: Conforme a los estudios y escritos presentados por los promoventes:

- **Mecánica de Suelos:** elaborado por la empresa Control 2,000 S.A., de fecha 01-uno de diciembre de 2022- dos mil veintidós, signado por el [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "....me permito informarles que yo, el [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED] bajo protesta de decir verdad, manifiesto que tengo estudios en Ingeniería Civil y soy responsable del Estudio de Mecánica de Suelos, realizada para una superficie total de: 109,781.499m2, que corresponde a un predio de mayor extensión con superficie total de 438,652.217m2, identificado con expediente catastral 51-016-11, propiedad de Desarrollo Inmobiliario OMEGA SA de CV....efectuado en el terreno donde se construirá el Fraccionamiento Sierra Alta 10º Sector, "Etapa 2", Municipio de Monterrey. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese diseño, del cual nos responsabilizamos. (Ensaye MS-101-2020)"
- **Estudio Geotécnico:** elaborado por la empresa Control 2,000 S.A., de fecha 09-nueve de marzo de 2023- dos mil veintitrés, signado por el [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED], del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "....me permito informarles que yo, el [REDACTED] con [REDACTED] bajo protesta de decir verdad, manifiesto que tengo estudios en Ingeniería Civil y soy responsable del Estudio Geotécnico, realizado para una superficie total de: 109,781.499m2, que corresponde a un predio

8372



ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-005/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales

de mayor extensión con superficie total de 438,652.217m², identificado con expediente catastral 51-016-11, propiedad de Desarrollo Inmobiliario OMEGA SA de CV...efectuado en el terreno donde se construirá el Fraccionamiento Sierra Alta 10º Sector, "Etapa 2", Municipio de Monterrey. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese diseño, del cual nos responsabilizamos. (Ensaye VT-6267-2022)"

- Diseño de Pavimento, elaborado la empresa Control 2,000 S.A., de fecha 09-nueve de marzo de 2023- dos mil veintitres, signado por el [REDACTED], con cédula profesional número [REDACTED] el cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "...me permito informarles que yo, el [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED] bajo protesta de decir verdad, manifiesto que tengo estudios en Ingeniería Civil y soy responsable del Diseño de la Estructura de Pavimento, realizado para una superficie total de: 109,781.499m², que corresponde a un predio de mayor extensión con superficie total de 438,652.217m², identificado con expediente catastral 51-016-11, propiedad de Desarrollo Inmobiliario OMEGA SA de CV...efectuado en el terreno donde se construirá el Fraccionamiento Sierra Alta 10º Sector, "Etapa 2", Municipio de Monterrey. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese diseño, del cual nos responsabilizamos. (Ensaye VT-6267-2022)"

- Certificado N° L.C. 002, Renovación 03, con vigencia: 07/10/2020 al 06/10/2023; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a Control 2000, S.A., como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 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-034, Renovación 03, con vigencia de 2021-MAR-17 al 2024/MAR/16; emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al C. Ing. Gerardo Elpidio Mata Solís, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 20 fracción I y 23 fracciones XIX y XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana.

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

"...Alternativa 1:

Carpeta asfáltica Marshall de ½": **4 cm;**

Base hidráulica para $\Sigma L \leq 10^6$: **15 cm;**

Sub-Rasante (material de banco): **20 cm;**

Terreno natural compactado al 90% de su MVSM AASHTO: **20 cm.***

Alternativa 2:

Carpeta asfáltica Marshall de ½": **4 cm;**

Base cementada con el 3.0% de CPO (granulometría $\Sigma L \leq 10^6$): **12 cm;**

Sub-Rasante (material de banco): **20 cm;**

Terreno natural compactado al 90% de su MVSM AASHTO: **20 cm.***

*Estabilizado con cal hidratada en caso de requerirse, revisar apartado de "Terracerías en el Procedimiento Constructivo."

- Procedimiento constructivo para la nivelación del terreno: se informó mediante escrito con fecha 08-ocho de mayo de 2023-dos mil veintitres signado por el Arq. Gerardo Vargas Cortés, con cédula profesional número 1429739, quien funge como Director Responsable de Obra, 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 VII y VIII, 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-005/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:

██████████ con cédula profesional número ██████████ acompañado del Certificado número PRC 020 Renovación 03, con vigencia 2021-MAR-17 AL 2024-MAR-16, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen con fecha del 29-veintinueve de marzo de 2023-dos mil veintitrés, relativo a la Validación Técnica del Diseño de la Estructura de Pavimento Flexible del proyecto de Vialidad del fraccionamiento **Sierra Alta 10º Sector Etapa 2**, donde manifiesta lo siguiente:

*“Presento ante esta dependencia la Validación del **DISEÑO DE ESPESORES PARA PAVIMENTO FLEXIBLE** de las vialidades internas del Fraccionamiento **“SIERRA ALTA, 10º SECTOR, ETAPA 2”**, con una superficie total de 109,781.499 m2 y ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L.*

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 Técnica...”

Asimismo en el apartado E. Conclusiones y Recomendaciones (página 16 de 21) y con base en el estudio geotécnico y diseño de pavimentos mencionados con anterioridad, indica lo siguiente *“...Se procede a validar el Diseño de Pavimento, cumpliendo con los requisitos mínimos solicitados por la Ley Para La Construcción y diseño de pavimentos del estado de Nuevo León.”*

- Oficio número SIS-702/2023 de fecha 07-siete de junio de 2023-dos mil veintitrés, relativo al visto bueno para los pavimentos, emitido por la Secretaría de Infraestructura Sostenible, informa que *“..... se ha entregado el Estudio Geotécnico, el Estudio de Mecánica de Suelos, el Diseño de Estructura de Pavimento, así como la revisión y validación de dicho Diseño de Pavimento.....”* por lo que en este rubro se cumple con lo solicitado y referente al estudio hidrológico-hidráulico, remite la siguiente Ficha Técnica:

- Con base al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, se determinó que el presente estudio satisface los requerimientos solicitados en el artículo 107 de dicho reglamento, cabe reiterar que se deberán respetar los derechos pluviales marcados en el estudio presentado.

- 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 ocasionen por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

- Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados con una supervisión de obra adecuada.

Asimismo, se informa lo siguiente: *“...Dado por entendido y aceptado lo anterior se puede argumentar que se puede otorgar el visto bueno por parte de esta secretaría para los fines que al interesado convengan.”*

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

- Guarniciones y banquetas: Oficio número DGMEP/490/2023 de fecha 18-dieciocho de julio de 2023-dos mil veintitrés, relativo al visto bueno para cordones y banquetas, emitido por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría, que informa lo siguiente: *“..... en seguimiento al expediente en mención, y con base a la revisión previa del plano de cordones y banquetas presentado en la sesión del jueves 14-catorce de julio del año en curso, el personal técnico a mi cargo llevó a cabo la revisión de la propuesta entregada ante esta Dirección de Movilidad y espacio público, considerando que cumple con los requerimientos acordados...”* por lo que en este rubro se cumple con lo solicitado y referente al estudio hidrológico-hidráulico,

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto $f_c = 200 \text{ kg/cm}^2$, perfil tipo rampeado, en lo que comprende las vialidades internas del fraccionamiento.



Asunto: Proyecto Ejecutivo
Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

Banquetas: Perimetralmente al área vendible de las manzanas que conforman los lotes habitacionales unifamiliares, en el área verde pública de cesión municipal (perimetralmente y adicionalmente en su interior), se impone la obligación de construir banquetas, con las siguientes características: banqueta en vialidades, serán de concreto $f'c=150$ kg/cm² sin refuerzo, acabado floteado, con espesor de 10.00 cm., las cuales deberán cumplir con la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León y deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 208 fracciones VII y XII y 215 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Diseño de Alumbrado Público: El solicitante presenta plano del proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Parques y Jardines, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio número SSP/DGP/233/2023, de fecha 14-catorce de febrero de 2023-dos mil veintitrés; el cual señala lo siguiente: "...se ha efectuado la revisión al proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento SIERRA ALTA 10º SECTOR ETAPA 2 ubicado en la zona huajuco del Municipio. Cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; así mismo se anexa memoria de cálculo técnica y descriptiva del alumbrado público. Debiendo cumplir con el proyecto aprobado en los planos mencionados.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría, según oficio número DGMEP/349/2023, con fecha del 21-veintiuno de abril de 2023-dos mil veintitrés, el cual señala lo siguiente: "...Al respecto le informo que el personal técnico a mi cargo procedió a efectuar la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, considerando que cumple con los criterios y lineamientos acordados por esta Dirección de General de Movilidad y Espacio Público, por lo que se otorga el visto bueno del "Proyecto de Nomenclatura y Señalamiento Vial - Sierra Alta 10º. Sector etapa 2", a efecto de que continúe con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio..."

Vialidad: De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número DPTDU/V/050/2023, con fecha del 30-treinta de marzo de 2023-dos mil veintitrés, se otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- Queda obligado a coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Queda obligado el desarrollador a aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
- 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.
- 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.

Control de Erosión: Para el proceso de las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, de conformidad con el antecedente de autorización del plano de rasantes emitido mediante resolución de fecha 19-diecinove de septiembre del 2022-dos mil veintidós, bajo el oficio número 19756/SEDUSO/2022,



Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-005/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

dentro del expediente administrativo número **F-054/2021** y para el resto de la superficie deberá cumplir con lo dispuesto por el artículo 35 Bis I del Reglamento de Protección Ambiental e imagen Urbana de Monterrey. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

Bomberos: Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio número **IR22-557**, con fecha del 11-once de noviembre de 2022-dos mil veintidós.

Geología: De acuerdo con la opinión técnica Geológica-Geotécnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número **DPT/G035/2023**, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, considera el presente dictamen factible y respecto a los estudios presentados, se emite la siguiente opinión:

"Estudio de Mecánica de Suelos:

De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, se llevaron a cabo 20 sondeos exploratorios hasta una profundidad máxima de 1.10m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, así como la estratigrafía del subsuelo y propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

Estudio Geotécnico:

Se realizaron 4 (cuatro) sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 0.70m. de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Los materiales constitutivos en el área del proyecto están compuestos por arcilla negra con materia orgánica, arcilla café amarillenta con fragmentos de lutita y por último la roca sedimentaria clasificada como lutita. Se obtuvo que el material analizado cumple con lo especificado en el proyecto.

Diseño de Pavimento Flexible:

Se concluye que: la estructura de pavimento estará compuesta por una capa de Carpeta Asfáltica: 4.0 cm. Base hidráulica: 15.0 cm, Base cementada con el 3.0% de CPO: 12cm., Sub-rasante: 20.0 cm. Terreno Natural compactado al 90% de su MVSM.: 20.0cm.

Procedimiento de los trabajos de Relleno:

Utilizar un material de banco, con características de sub-rasante, es decir, con un CBR mínimo de 20% y un índice plástico máximo de 12%, retirando todo agregado mayor de 3".

Al material se le incorporará humedad óptima correspondiente, compactándolo hasta alcanzar el 90% de su Masa Volumétrica Seca Máxima ASHTO, en capas no mayores de 20.0cm. compactos.

Las últimas dos capas de este terraplén, se compactarán hasta alcanzar el 95%.

Se recomienda llevar el control de calidad correspondiente.

Con base en lo anterior, se determina que el Fraccionamiento cumple con la Información requerida en esta etapa, considerándose Factible proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del desarrollo implica:

- *Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.*
- *Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos.*

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las

Asunto: Proyecto Ejecutivo
Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

Construcciones del municipio de Monterrey y aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León."

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, de esta Secretaría; mediante oficio número **0695/23-DGDV/SEDUSO**, de fecha 20-veinte de abril de 2023-dos mil veintitrés, se otorga el Visto Bueno y se indican los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo Urbanístico, considerando el proyecto de habilitación de Áreas Municipales, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

"Considerando 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-2", 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 113-ciento trece árboles nativos de las siguientes especies: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuíta y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. 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 General para un Desarrollo Verde 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) **Se recomienda el uso de superficies permeables como el mulch o triturados, y en lugar de césped se recomienda utilizar especies rastreras o arbustos de menor consumo de agua. Se prohíbe usar sistemas de riego con agua potable para jardines y parques. En caso de que se instale un sistema de riego este deberá utilizar agua residual tratada, y deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde previa instalación de dicho sistema de riego.**
 - 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, (un ejemplo puede ser como adoquín ecológico).**
 - f) **El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2.50-dos punto cincuenta metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, deberá contar con rampas de acceso de no más del 6% de pendiente y considerar en su diseño las normas internacionales de accesibilidad universal, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), colectores de pilas usadas, 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, todos los elementos de equipamiento urbano deberán ser revisados y aprobados por la Dirección General para un Desarrollo Verde.**

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

1. **Las áreas municipales se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas bajo las normas de accesibilidad universal, juegos infantiles y la plantación de 113-ciento trece árboles nativos.**
2. **La plantación de 93-noventa y tres árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.**



Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-005/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales

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, framboyán, kir, ceiba y cualquier especie no nativa de la región.*
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 General para un Desarrollo Verde.*
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."*

X. PLAZO DE OBRAS

El desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**) por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; están obligados 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 han señalado y conforme al programa de obra con fecha 09-nueve de marzo de 2023-dos mil veintitrés, presentando por los promoventes, se realizarán en un plazo de **16-dieciséis 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.

XI. FIANZA

Que según inspección física de fecha 17-dieciséis de marzo de 2023-dos mil veintitrés, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **Sierra Alta 10º Sector, Etapa 2**, presenta 11.75% 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 Sostenible del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de las obras de urbanización de fecha 09-nueve de marzo de 2023-dos mil veintitrés, presentado por los promoventes, se dictaminó un costo por las obras pendientes de \$40,128,332.61 (CUARENTA MILLONES, CIENTO VEINTIOCHO MIL, TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 61/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 269 fracción V y 271 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de **\$48,153,999.13 (CUARENTA Y OCHO MILLONES, CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL, NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 13/100 M.N.)**, lo cual fue notificado en fecha 11-once de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, a la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA, S.A. DE C.V.**; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 15-quince de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, los promoventes exhiben y presentan la siguiente GARANTÍA: Póliza de fianza número **BKY-0151-0167165**, expedida el día 12-doce de septiembre de 2023-dos mil

8375

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-005/2023

Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

veintitrés, por **BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. DE C.V.**, en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$48,153,999.13 (CUARENTA Y OCHO MILLONES, CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 13/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 287 Fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

En el anterior orden de ideas, y habiéndose revisado los antecedentes de aprobación del predio objeto del fraccionamiento, así como el estudio y análisis del expediente administrativo, considerando los dictámenes jurídicos, urbanísticos y demás elementos que obran en el mismo, además 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 previstos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, resulta procedente la solicitud de **Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas**, así como el **Visto Bueno de Números Oficiales** del fraccionamiento denominado **Sierra Alta 10º Sector, Etapa 2**, por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento.

De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: *"I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan. II. El Proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento; b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.."*

De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a cargo y responsabilidad del solicitante la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que



Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-005/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales

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 y de conformidad 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.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se aprueba Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10º SECTOR ETAPA 2**, relativo a una superficie solicitada de **109,781.499 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-111**; Colindante a la Av. Sierra Alta, al Sureste del fraccionamiento Sierra Alta 10 Sector Etapa 1, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO SOLICITADO, ETAPA 2:

Área total (Exp. Cat. 51-016-111)	438,652.217	metros cuadrados
Área reservada fuera de aprobación:	328,870.718	metros cuadrados
Área neta a desarrollar:	109,781.499	metros cuadrados
Área Vialidad Pública:	23,766.578	metros cuadrados
Área Municipal:	19,051.625	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial:	4,686.441	metros cuadrados
Área Derecho de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y Drenaje Pluvial (Habilitado para uso Peatonal):	3,584.730	metros cuadrados
Área de Transformadores y seccionador C.F.E:	37.139	metros cuadrados
Área Vendible (Habitacional Unifamiliar):	58,654.986	metros cuadrados
No. Lotes Habitacionales Unifamiliares:	93	
Unidades de viviendas Habitacionales Unifamiliares:	93	

SEGUNDO: En razón a que la persona moral denominada **Desarrollo Inmobiliario Omega, S.A. de C.V.**, también está solicitando la autorización de ventas, en forma conjunta con la autorización del Proyecto Ejecutivo, lo cual es permitido por el artículo 284, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León., dispone que para poderse autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes o superficies previstas para su venta, se requiere cumplir con la presentación de la propuesta de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador; **Se acepta la garantía** propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Sierra Alta 10º Sector, Etapa 2**, consistente en:

Póliza de fianza número **BKY-0151-0167165**, expedida el día 12-doce de septiembre de 2023-dos mil veintitres, expedida por **BERKLEY INTERNATIONAL FINANZAS MÉXICO, S.A. DE C.V.** en favor de la Secretaría de Finanzas y

8376

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$48,153,999.13 (CUARENTA Y OCHO MILLONES, CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 13/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 287 Fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 241, último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el costo de las obras de urbanización que faltan de ejecutar y que se garantizan de la forma anteriormente expuesta, es considerado como crédito fiscal a favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en la medida en la que se incumpla en la obligación de la realización total y correcta de las obras o infraestructura de urbanización o instalaciones de servicios públicos.

TERCERO: 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 que conforman el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIERRA ALTA 10º SECTOR ETAPA 2**, relativo a una superficie solicitada de **109,781.499 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-111**; Colindante a la Av. Sierra Alta, al Sureste del fraccionamiento Sierra Alta 10 Sector Etapa 1, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

CUARTO: La persona moral denominada **Desarrollo Inmobiliario Omega, S.A. de C.V.**, deberá de dar cumplimiento a lo dispuesto por los Artículos 268 y 272, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; 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.

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

SEXTO: La persona moral **Desarrollo Inmobiliario Omega, S.A. de C.V.**, como sujeto obligado principal deberá de ejecutar, construir y habilitar conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes, así como mantener en buen estado y conservación correspondientes; están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo de **16-dieciséis 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. En su caso,



Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-005/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

deberá cumplir con las obligaciones impuestas por las autoridades estatales y federales derivadas de los dictámenes de la Manifestación de Impacto Ambiental.

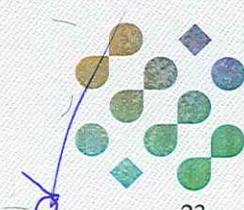
SEPTIMO: Se deberán atender las recomendaciones señaladas en cada uno de los estudios técnicos aportados por los propios promoventes.

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

NOVENO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente documento, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos autorizados por las empresas prestadoras de los servicios, las Dependencias Municipales correspondientes y/o por esta Secretaría, que se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos son complementarios y expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronuncie.

DÉCIMO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones y/o autorizaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo establecido en la aprobación del Proyecto Ejecutivo y autorización de Ventas.

DÉCIMO PRIMERO: De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: *"I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan. II. El Proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento; b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones."*



Nº de Oficio: 25167/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo Nº F-005/2023

Asunto: Proyecto Ejecutivo
Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de
Números Oficiales

DÉCIMO SEGUNDO: 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.

DÉCIMO TERCERO: Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

Tvnb/Gadr

Siendo las 17:50 horas del día 05-cinco del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitres, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: B. Rafael Gana Cantó

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr (Credencial de elector).
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.