



N° de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo N° F-024/2025
Asunto: El que se indica

INSTRUCTIVO

A LOS C. C. APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE
LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS BANCA MIFEL, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL,
FIDEICOMISO No. 4515/2021 Y/O VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.

1

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-024/2025 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 26-veintiséis días del mes de junio del año 2026-dos mil veintiséis. -----

V I S T O : Los autos y el dictamen técnico emitido y autorizado en términos de lo dispuesto por los artículos 102 fracción II y 101 fracción IV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, que integran el expediente administrativo número **F-024/2025**, ingresado en fecha 29-veintinueve de agosto de 2025-dos mil veinticinco, así como la solicitud signada por los **C. C. Guillermo Alfredo Oyervides Valdés y Brenda Melina Paramo Martínez**, en su carácter de Delegados Fiduciarios de la persona moral denominada **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, y el **C. Pablo Alberto Canavati Hadjopulos**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, la primera en su carácter de Fiduciaria (propietaria) y la segunda, de Fideicomitente y Fideicomisaria "B" (obligado solidario) dentro del **FIDEICOMISO No. 4515/2021**, mediante el cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo, la Autorización de Ventas y Visto Bueno de Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MONTEVO 1ER SECTOR (Macrolotes 2, 3 y 6)**; relativo a la superficie neta a desarrollar de **11,893.53 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de los 2-dos predios siguientes: identificado con el número de expediente catastral **2** con superficie de 7,813.90 metros cuadrados ("**ÁREA FUERA DE APROBACIÓN No. 2 Y 3**") y el identificado con el número de expediente catastral **2** con superficie de 4,079.63 metros cuadrados ("**ÁREA FUERA DE APROBACIÓN No. 6**"), que forman parte del área total a desarrollar del 1er Sector con superficie de 21,656.68 metros cuadrados, los cuales provienen de una superficie de mayor extensión de 74,209.08 metros cuadrados; colindante al norponiente de la Av. Alfonso Reyes en el Cerro de la Campana, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ANTECEDENTES

ÚNICO. Que el desarrollo en cuestión cuenta con las siguientes autorizaciones:

- En fecha 20--veinte de julio de 1990-mil novecientos noventa, la Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 2432/H-0.4/90, emitida bajo el expediente administrativo N° **1002/90**, informó sobre la **Factibilidad de Urbanización, se fijaron los Lineamientos Generales y la aprobación al anteproyecto (Proyecto Urbanístico)**, relativo a una superficie de 84,507.50 metros cuadrados.

- b) En fecha 16-dieciséis de octubre de 1990-mil novecientos noventa, la Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 3359/H-0.1/90, emitida bajo el expediente administrativo N° **2636/90**, aprobó la **Modificación al anteproyecto y el Proyecto definitivo (Ejecutivo)**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado Solidaridad Municipal de Monterrey, relativo a una superficie de 84,507.50 metros cuadrados.
- c) En fecha 19-diecinueve de mayo de 1992-mil novecientos noventa y dos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 831/H-0.1/92, emitido bajo el expediente administrativo N° **F-129/92**, aprobó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Solidaridad Municipal**, relativo a una superficie solicitada de 84,507.00 metros cuadrados.
- d) En fecha 10-diez de noviembre de 2008-dos mil ocho, la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 3396/2008/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo **MU-137/2008**, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento denominado **Torres del Campanario**, relativo a una superficie de 75,347.55 metros cuadrados.
- e) En fecha 28-veintiocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolución contenida bajo el número de oficio 16316/SEDUE/2021, emitida dentro del expediente F-025/2021, autorizó la Modificación al Plano Urbanístico para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **TORRES DEL CAMPANARIO**, respecto de una superficie a desarrollar de 74,209.08 metros cuadrados, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **2** cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

AREA DE TERRENO EXP. 2	73,458.04	metros cuadrados
AREA DE TERRENO EXP. 2	271.21	metros cuadrados
AREA DE TERRENO EXP. 2	209.31	metros cuadrados
AREA DE TERRENO EXP. 2	270.52	metros cuadrados
AREA NETA A DESARROLLAR	74,209.08	metros cuadrados
AREA VIAL	11,832.88	metros cuadrados
AREA URBANIZABLE	62,376.20	metros cuadrados
DERECHOS DE PASO PLUVIAL	282.56	metros cuadrados
AREA VENDIBLE MULTIFAMILIAR	49,701.92	metros cuadrados
AREA MUNICIPAL PROYECTO	12,391.72	metros cuadrados
AREA MUNICIPAL CEDIDA ANTICIPADAMENTE DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BUROCRATAS MUNICIPALES LA CAMPANA 3ª SECTOR	10,000	metros cuadrados
NUMERO DE LOTES HABITACIONALES (MULTIFAMILIARES)	13	Lotes
NUMERO DE VIVIENDAS (MULTIFAMILIARES)	1012	Lotes



N° de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo N° F-024/2025
Asunto: El que se indica

CUADRO DE AREAS POR ETAPAS

	1ª SECTOR	2ª SECTOR	3ª SECTOR	TOTAL
AREA A DESARROLLAR	21,656.68 m2	16,939.43 m2	35,612.97 m2	74,209.08 m2
AREA VIAL	5,787.76 m2	2,683.41 m2	3,361.71 m2	11,832.88 m2
AREA URBANIZABLE	15,868.92 m2	14,256.02 m2	32,251.26 m2	62,376.20 m2
DERECHOS DE PASO PLUVIAL	0.00 m2	131.79 m2	150.77 m2	282.56 m2
AREA MUNICIPAL	374.02 m2	0.00 m2	12,017.70 m2	12,391.72 m2
AREA VENDIBLE MULTIFAMILIAR	15,494.90 m2	14,124.23 m2	20,082.79 m2	49,701.92 m2
NUMERO DE LOTES MULTIFAMILIARES	6	4	3	13
NUMERO DE VIVIENDAS MULTIFAMILIAR	438	568	6	1,012

- f) En fecha 28-veintiocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante acuerdo contenido en el oficio N°17388/SEDUE/2021, emitido dentro del expediente administrativo **F-049/2021**, aprobó el **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento denominado **MONTEVO (antes Torres del Campanario)**, relativo a una superficie vial solicitada de 11,832.88 metros cuadrados.
- g) En fecha 25-veinticinco de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, esta Secretaría mediante resolución contenida bajo el número de oficio 24971/SEDUSO/2023 emitida dentro del expediente administrativo F-031/2022, aprobó el Proyecto Ejecutivo, otorgando, además la Autorización de Ventas, asignando los Números Oficiales para el fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **MONTEVO 1ER SECTOR (Macrolote 4)** a desarrollarse sobre los predios identificados con los números de expediente catastral **2** relativo a la superficie de 21,656.68 metros cuadrados, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 74,209.08 metros cuadrados.

En cumplimiento al artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

3 con este acto se le otorgo la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios publicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] con lo que se tienen por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio.

- h) En fecha 12-doce de diciembre del 2025-dos mil veinticinco, esta Secretaría, mediante resolutivo contenida bajo el oficio Nº SDU/004826/2025, emitida dentro del expediente administrativo No. **F-043/2024**, concedió una Prorroga, por 2-dos años para el desarrollo el Fraccionamiento denominado **Montevo 1er Sector (Macrolote 4)** relativo a un predio con superficie de 21,656.68 metros cuadrados que forma parte de una superficie de mayor extensión de 74,209.08 metros cuadrados, conformada por los predios identificados bajo los números de expedientes catastrales: [REDACTED]

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número F-024/2025, y

RESULTANDO

PRIMERO. Al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un procedimiento administrativo iniciado con antelación a la entrada en vigor de la Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicables.

SEGUNDO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 12, fracción XXI, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, corresponde a los Ayuntamientos, autorizar o negar, con base en el plan municipal de desarrollo urbano, planes de los centros de población, planes parciales, de sus reglamentos, y demás disposiciones de carácter general, la factibilidad y lineamientos, proyecto urbanístico, **proyecto ejecutivo, permisos de venta**, prórrogas, terminación de obras y liberación de garantías, de todo tipo de fraccionamientos, así como la recepción de los mismos, por lo que, se deberá cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 228, fracciones I a XVI y 230, fracciones I a X, de la citada Ley; así como en los artículos 150 fracciones I a XVI y 148 fracciones I a XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los **C. C. Guillermo Alfredo Oyervides Valdés y Brenda Melina Paramo Martínez**, en su carácter de Delegados Fiduciarios de la persona moral denominada **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, y el **C. Pablo Alberto Canavati Hadjopulos**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, la primera en su carácter de Fiduciaria (propietaria) y la segunda, de Fideicomitente y Fideicomisaria "B" (obligado solidario) dentro del **FIDEICOMISO No. 4515/2021**; y por el C. Ricardo Mercado Aguilar (gestor).



Nº de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo Nº F-024/2025
Asunto: El que se indica

En cumplimiento a lo señalado en los artículos 228 fracción I, y 230 fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación a lo dispuesto por los artículos 147 fracción I y 148 fracción I, respectivamente, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. El interés jurídico que le asiste a las personas morales denominadas **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, y VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, la primera en su carácter de Fiduciaria (propietaria) y la segunda, de Fideicomitente y Fideicomisaria "B" (obligado solidario) dentro del **FIDEICOMISO No. 4515/2021**, lo acreditan mediante el siguiente documento:

- Copia simple de la [REDACTED] 3 de fecha 03-tres de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito; relativa al Convenio Traslato de Propiedad de Inmuebles con Reserva de Derecho de Reversión y Extinción Total del Fideicomiso identificado en la Institución Fiduciaria bajo el número de control interno 2327; por medio del cual **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, como **FIDUCIARIO** en el **FIDEICOMISO número 4515/2021** adquiere la propiedad de los predios entonces identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3

3. La personalidad jurídica con la que comparecen los **C. C. Guillermo Alfredo Oyervides Valdés y Brenda Melina Paramo Martínez**, en su carácter de Delegados Fiduciarios de la persona moral denominada **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, y el **C. Pablo Alberto Canavati Hadjopulos**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, así como la existencia y subsistencia legal de sus representadas, la acreditan mediante copias de los siguientes documentales públicos:

- Copia simple del [REDACTED] 3 de fecha 03-tres de diciembre de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Alejandro Durán Loera, Titular de la Notaría número 11-once del Distrito Federal, relativa al Contrato de Sociedad Mercantil denominada **BANCA MIFEL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**; inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil [REDACTED] 3
- Copia simple del [REDACTED] 3 de fecha 20-veinte de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe de la C. Liliana Gutiérrez Robles, titular de la Notaría número 44-cuarenta y cuatro de la Ciudad de México, relativa a la Protocolización del Acta de Sesión del Consejo de Administración de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, en la que se acuerda entre otras

cosas, el nombramiento de Delegados Fiduciarios "B" a diversas personas, entre ellos, el C. **Guillermo Alfredo Oyervides Valdés**, otorgándole Poder para Actos de Dominio, entre otras facultades; inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 3

- Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Guillermo Alfredo Oyervides Valdés con número [REDACTED] 4
- Copia simple del [REDACTED] 3 de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe de la C. Liliana Gutiérrez Robles, titular de la Notaría número 44-cuarenta y cuatro de la Ciudad de México, relativa a la Protocolización del Acta de Sesión del Consejo de Administración de BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en la que se acuerda entre otras cosas, el nombramiento de Delegados Fiduciarios "B" a diversas personas, entre ellos, la C. **Brenda Melina Paramo Martínez**, otorgándole Poder para Actos de Dominio, entre otras facultades; inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3
- Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Brenda Melina Paramo Martínez con número [REDACTED] 4
- Copia simple de la [REDACTED] 3 de fecha 06-seis de noviembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa a la Constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada **VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3
- Copia simple de la [REDACTED] 3 de fecha 12-doce de mayo de 2026-dos mil veintiséis, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pérez Maldonado Garza, Titular de la Notaría Pública número 121-ciento veintiuno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, en la que se acuerda entre otras cosas, designar nuevos Apoderados Generales, entre ellos al C. **Pablo Alberto Canavati Hadjopulos** otorgándole Poder General para Actos de Dominio, entre otras facultades; inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3
- Copia simple de Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, del C. Pablo Alberto Canavati Hadjopulos, con número [REDACTED] 5



Nº de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo Nº F-024/2025
Asunto: El que se indica

- Copia simple de la [REDACTED] 3 de fecha 18-dieciocho de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notaría Pública, Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, Asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notaría Pública, Titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito, que contiene el Poder General para Actos de Administración, entre otras facultades, que le otorga la persona moral denominada BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso 4515/2021, a favor de diversas personas, entre ellas, al C. Ricardo Mercado Aguilar.
- Carta Poder original de fecha 12-doce de mayo de 2026-dos mil veintiséis, otorgada por el C. **Pablo Alberto Canavati Hadjopulos**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, a favor del C. Ricardo Mercado Aguilar, para que en nombre y representación de la referida persona moral realice trámites ante esta Secretaría, en relación al desarrollo inmobiliario sobre el predio ubicado al norponiente de la Av. Alfonso Reyes en el cerro de la Campana, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, en este Municipio, que cuenta con una superficie de 11,893.53 metros cuadrados y está integrado por los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] fungiendo como testigos, los [REDACTED] 6 [REDACTED] anexando copia simple de las siguientes identificaciones oficiales:
 - Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, del C. Ricardo Mercado Aguilar, con número [REDACTED] 5 (gestor).
 - Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, de la [REDACTED] 6 con número [REDACTED] 5 (testigo).
 - Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, del [REDACTED] 6 con número [REDACTED] 5 (testigo).
- 4. **Certificados de Libertad de Gravámenes** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 (con superficie de 7,813.90 metros cuadrados) y [REDACTED] 2 (con superficie de 4,079.63 metros cuadrados), autorizados en fecha 06-seis de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, bajo los folios 28538277 y 28538276 respectivamente, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED] en los que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que los predios en cuestión se encuentren gravados con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
- 5. El solicitante, acredita estar al corriente en el pago del **impuesto predial** mediante copias simples de los recibos con folios LINEA-445226 y LINEA-445140, ambos de fecha 30-treinta de enero del año en curso, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2026, de los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] respectivamente.

6. Copia del acuerdo y plano del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación; ahora bien, en el caso que nos ocupa, ha sido objeto de diversas modificaciones, siendo el más reciente, el que se describe en el apartado de Antecedentes, inciso e) de la presente resolución.
7. Copia del acuerdo y plano del plano de rasantes del fraccionamiento con los sellos de aprobación; se describe en el apartado de Antecedentes, inciso f) de la presente resolución.
8. 06-seis fotografías que reflejan la situación actual del predio.
9. Cédula Única Catastral (antes avalúo catastral) de los expedientes catastrales [REDACTED] 2 expedidos en fecha 06-seis de noviembre de 2025-dos mil veinticinco con folios 25C0040533 y 25C0040541.
10. Se anexan los **proyectos de ingeniería urbana** de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentos y nomenclatura y señalamiento vial, etc.; los cuales se describen en el Acuerdo Octavo del presente resolutivo.
11. **Convenios de aportación** de los servicios de agua y drenaje sanitario, energía eléctrica y gas natural, así como **constancias** del cumplimiento del pago **por incorporación** a las redes de agua potable y drenaje sanitario; los cuales se describen en el Acuerdo Octavo y Considerando V del presente resolutivo.
12. El solicitante presenta **presupuesto de obra** con importes totales de las obras de urbanización a ejecutar en el inmueble en donde se desarrollará el fraccionamiento, además, presentaron **programa de obra** con los alcances y tiempos estimados para la ejecución de las obras descritas en el presupuesto citado; firmados por los **C. C. Brenda Melina Paramo Martínez y Guillermo Alfredo Oyervides Valdés**, en su carácter de Delegados Fiduciarios de la persona moral denominada **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, y el **C. Pablo Alberto Canavati Hadjopulos**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, la primera en su carácter de Fiduciaria (propietaria) y la segunda, de Fideicomitente y Fideicomisaria "B" (obligado solidario) dentro del **FIDEICOMISO No. 4515/2021**, así como el [REDACTED] 6 7 como Director Responsable del Proyecto con Número de Cédula Profesional [REDACTED]
13. Además, presentó planos de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, así como los Números oficiales, firmados por los **C. C. Brenda Melina Paramo Martínez y Guillermo Alfredo Oyervides Valdés**, en su carácter de Delegados Fiduciarios de la persona moral denominada **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, y el **C. Pablo Alberto Canavati Hadjopulos**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, la primera en su carácter de Fiduciaria (propietaria) y la segunda, de Fideicomitente y Fideicomisaria "B" (obligado solidario) dentro del **FIDEICOMISO No. 4515/2021**, así como el [REDACTED] 6 7 como Director Responsable del Proyecto con Número de Cédula Profesional [REDACTED]
14. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorios reconocidos; los cuales se describen en el Acuerdo Octavo de la presente resolución.



Nº de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo Nº F-024/2025
Asunto: El que se indica

15. Propuesta de garantía hipotecaria o fianza, para avalar el cumplimiento de sus obligaciones, la cual se describe en el Considerando VIII de la presente resolución.

16. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales.

CUARTO. Los promoventes presentaron los siguientes escritos libres:

- a) De fecha 12-doce de mayo de 2026-dos mil veintiséis, los C.C. Brenda Melina Paramo Martínez y Guillermo Alfredo Oyervides Valdés (Delegados fiduciarios de Banca Mifel S.A. I.B.M. Grupo Financiero Mifel) y el C. Pablo Alberto Canavati Hadjopulos (apoderado de Valo Developers S.A.P.I. de C.V.) manifiestan: *"...Quiero hacer de su conocimiento la aclaración respecto al término utilizado en el convenio con la Comisión Federal de Electricidad (CFE) ya que utiliza la palabra "Servicios". Esta refiere a la acción del tipo de suministro que nos proporcionará, subrayando que, en la tabla descriptiva dentro del plano de media tensión 2ª Etapa APROBACIÓN DE PROYECTO con fecha de Mayo 2024, se menciona como "DEPTOS" abreviación de departamentos..."*
- b) De fecha 17-dieciséis de febrero del 2026-dos mil veintiséis los C.C. Brenda Melina Paramo Martínez y Guillermo Alfredo Oyervides Valdés (Delegados fiduciarios de Banca Mifel S.A. I.B.M. Grupo Financiero Mifel) y el C. Pablo Alberto Canavati Hadjopulos (apoderado de Valo Developers S.A.P.I. de C.V.) manifiestan: *"...para el tramite actualmente promovido correspondiente al **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del Sector 1 (Macrolotes 2, 3 y 6)**, se utilizará la misma póliza de fianza número 2234714 con fecha reciente, por CHUBB FIANZAS MONTERREY ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., la cual ampara los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] respecto a una **superficie a desarrollar de 21,656.68 m2**, misma que corresponde al **área total del Sector 1**.
Lo anterior es procedente en virtud de que el trámite de **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del Sector 1 (Macrolotes 2, 3 y 6)**, correspondiente a la misma superficie y a las mismas obras de urbanización previamente garantizadas en la **Prórroga para terminación de obras del fraccionamiento MONTEVO 1ER SECTOR (Macrolote 4)** por lo que **no existe modificación en el alcance físico, técnico ni territorial de las obras amparadas por la fianza**.
En tal virtud, se solicita atentamente se tenga por válida y suficiente la fianza antes referida..."*
- c) En fecha 19-diecinueve de mayo de 2026-dos mil veintiséis, el C. Ricardo Mercado Aguilar, Apoderado de BANCA MIFEL, S. A., I. B. M., Grupo Financiero Mifel, mediante escrito manifiesta: *"...quiero hacer de su conocimiento que por motivo de cambio de Delegados Fiduciarios de Banca Mifel S.A. I.B.M. Grupo Financiero Mifel y actualización del Poder del Representante Legal de Valo Developers, S.A.P.I. de C.V. hago entrega de documentos y planos para la autorización del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas ..."*

QUINTO. De manera adicional, los promoventes presentaron lo siguiente:

1. Referente al tema de **movilidad**:
- a. Copia simple del Oficio No. CT-018/2023, de fecha 20-veinte de enero del 2023-veintitrés, relativo a la factibilidad del servicio de transporte público, sobre el terreno con expedientes catastrales [REDACTED] con un área neta a desarrollar de 74,209.08 m2, que indica *"... se determina que es **FACTIBLE** la prestación del servicio de transporte público*

para el desarrollo en proyecto. Se recomienda también realizar las recomendaciones realizadas en el Estudio de Impacto de Movilidad que el solicitante presentó a fin de mejorar las condiciones de circulación y de seguridad en la zona y gestionar con el municipio la instalación de paradas en los puntos donde se ha señalado..."

- b. Copia simple del Oficio número IMA-DG/5618/2023, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2023-dos mil veintitrés, expedido 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 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..."***
 - c. Copia simple de recibo oficial con número de Folio **31713709**, de fecha 11-once de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado.
2. Referente al tema de **equipamiento educativo:**
- a. Copia simple del Oficio número DRMS-1445/2023, de fecha 16-dieciséis de febrero del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Recursos Materiales y Servicios de la Secretaría de Educación en el Estado de Nuevo León, mediante el cual comunica lo siguiente: ***"... el desarrollador de vivienda Fideicomiso Montevo 4515/2021 Grupo Financiero Mifel, Actinver, S. A. I. B. M. G. F. A., del Proyecto denominado Fraccionamiento Montevo, ... ha aportado la cantidad de \$25,017.20 (Veinticinco mil diecisiete pesos 20/100 M.N.), al patrimonio del Fideicomiso, por concepto de equipamiento educativo, ..." (el subrayado es nuestro)***
 - b. Copia simple del recibo con **folio electrónico 0000057411480233** por la cantidad de **\$25,017.20 (Veinticinco mil diecisiete pesos 20/100 M.N.)** de fecha 18-dieciocho de enero de 2023-dos mil veintitrés.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracción XXI, 228 y 230, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos 147 y 148, respectivamente, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

I. Que al presente caso, resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un



Nº de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo Nº F-024/2025
Asunto: El que se indica

procedimiento administrativo iniciado con antelación a la entrada en vigor de la Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicables.

II. La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 3, 7, 8, 9 inciso b) fracción II, 12 fracciones XIX, XXI y XXXI, 13, 124, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I al VII, IX y X, 218 fracciones V y VI, 219 fracción III y IV, 226, 228 fracciones I a la XVI, 229, 230 fracciones I al X, 231 fracciones I y II, 232, 240 fracción II, 241 fracciones V y VI, 242 fracciones III y IV, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 91, 94 y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, XVII, XVIII, XLIX, L, y LI, 101 fracciones IV, VIII, XII y XIV, 102 fracción II, IX y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

III. Que como se indicó en el inciso e) del apartado de Antecedentes, para el desarrollo del fraccionamiento MONTEVO se autorizó llevarse a cabo por etapas, dividiéndolo en 3-tres sectores, teniendo el 1º. Sector un área a desarrollar de 21,656.68 metros cuadrados, 6-seis lotes (macrolotes) multifamiliares, de los cuales, respecto del **Macrolote 4** ya se aprobó el Proyecto Ejecutivo y se otorgó la Autorización de Ventas (descrita en el inciso g) del apartado de Antecedentes), con una superficie de 8,779.49 metros cuadrados, dentro de la cual, 5,787.76 metros cuadrados corresponden al área vial y 373.02 metros cuadrados al área municipal cedida dentro del proyecto, siendo estas las superficies totales del 1º sector, y respecto de las cuales, se autorizaron las correspondientes obras de urbanización, por lo cual dichos conceptos no se encuentran incluidos en la distribución de áreas que se presentan para el Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas de los **Macrolotes 2, 3 y 6 del 1er Sector de MONTEVO**, ya que previamente fueron objeto de autorización. Lo anterior, se consideró para documentar el cumplimiento de los requisitos indicados en los artículos 228, fracciones I a XVI y 230, fracciones I a X de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 147, fracciones I al XVIII y 148, fracciones I al XIII, respectivamente, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León

IV. De conformidad con las autorizaciones descritas en los incisos a) y e) del apartado de Antecedentes, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, cuyo análisis y autorización se estableció en las resoluciones citadas, de fecha 20 de julio de 1990 bajo el expediente administrativo No. 1002/90 y de fecha 28 de mayo del 2021 bajo el expediente administrativo F-025/2021 en los siguientes términos:

a) **ZONIFICACIÓN:** De acuerdo al Plan Director del área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y a la autorización de factibilidad, lineamientos Generales y la aprobación del Anteproyecto (Proyecto Urbanístico) bajo No. de expediente 1002/90, indica que, la totalidad de la lotificación deberá destinarse para funciones de vivienda departamental en condominio, (en el presente caso se está solicitando Habitacional Multifamiliar, por lo que cumple con el uso permitido).

b) **DENSIDAD:** De acuerdo al Plan Director del área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y a la autorización de factibilidad, lineamientos Generales y la aprobación del Anteproyecto (Proyecto Urbanístico) bajo No. de expediente 1002/90, indica que, debiéndose respetar como máximo una

densidad de 70.00 metros cuadrados de terreno por cada departamento, además de sus correspondientes soluciones y áreas para funciones de estacionamiento, común recreativa; como mínimo de un cajón de estacionamiento por cada departamento y 30.00 metros cuadrados por departamento de área recreativa; la lotificación será indivisible y no deberá alterar su densidad original. Siendo la superficie a desarrollar de 74,209.08 metros cuadrados lo que permite un máximo de 1060 viviendas; el proyecto respeta 1012 viviendas, de las cuales se están dejando para los macrolotes 2, 3 y 6 del 1er Sector 290 viviendas por lo que cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

- c) **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** El proyecto ejecutivo se ajusta al plano del proyecto Urbanístico aprobado en el antecedente anteriormente citado, presenta una propuesta que cumple con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establece el artículo 201 Fracción I y 202 Fracción I al V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. En el presente caso se **requiere un área municipal de 9,636.00 metros cuadrados**, equivalente a calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (438 viviendas resultando por ceder 9,636.0 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (15,494.90 metros cuadrados siendo un área municipal requerida de 2,634.133 metros cuadrados), y de acuerdo con el proyecto presentado **cede un superficie total de 10,373.02 metros cuadrados** de los cuales **6,380.00 metros cuadrados** son para cumplir con el requerimiento del área municipal del fraccionamiento **Montevo 1er Sector (macrolotes 2, 3 y 6)**; 3,168.00 metros cuadrados para el fraccionamiento Montevo 1er Sector (macrolote 4); 88.00 metros cuadrados a considerar para los macrolotes 1 y 5 del 1er Sector y el resto, es decir 737.02 metros cuadrados a considerar para el 2do Sector del fraccionamiento Montevo. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además, deberán habilitarse de acuerdo a los planos presentados ante esta Secretaría.

V. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 230 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, los promoventes presentaron copia simple del formato único de pago con folio **20043883**, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León en el que se indica un monto a pagar de \$511,998.00 (QUINIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M. N.); copia simple del recibo electrónico con referencia No. 010000000000200 de fecha 18-dieciocho de noviembre del 2022-dos mil veintidós, por la cantidad \$511,998.00 (QUINIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M. N.) en el que se indica a Gobierno del Estado de Nuevo León como beneficiario; y copia simple de una representación impresa de un CFDI (Comprobante Fiscal Digital por Internet) emitido por 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 49,701.92 m² (siendo esta el área vendible total del fraccionamiento, es decir que comprende el área vendible de 11,620.03 metros cuadrados que corresponde a los macrolotes 2,3 y 6 del 1er Sector cuya autorización solicitan en el trámite que nos ocupa), por la cantidad de \$511,998.00 (QUINIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M. N.).

VI. De acuerdo a verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, a fin de verificar el avance de las obras, asentando lo siguiente:



Nº de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo Nº F-024/2025
Asunto: El que se indica

Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual de los predios solicitados, así como la etapa constructiva en que se encuentra el desarrollo; Preliminares: Se pudo constar que en el predio ya se encuentra impactado, ya existía un proyecto anterior, sobre el mismo eje de la vialidad del proyecto que nos ocupa, incluso existen algunas edificaciones, se culminó con la etapa de desmonte, deshierbe, limpieza y nivelación; Terracerías en Vialidades: el proyecto ya cuenta con vialidades a su interior y que siguen el mismo eje a lo que se refiere en el plano del proyecto presentado; infraestructura troncal y de servicios básicos: aún no se inicia con la etapa; Acceso al fraccionamiento (caseta): continua sin avance, el polígono que dará lugar al acceso principal del fraccionamiento se encuentra libre de cualquier tipo de edificación y aún no se delimita el eje que ocupará la carpeta de rodamiento; Agua Potable, Drenaje Sanitario, Red Eléctrica y Red de Gas Natural: aún no se inicia con ningún trabajo que implique alguna etapa de introducción de estos servicios; Pavimentos: la vialidad existente (que va a dar acceso a los lotes en trámite), físicamente corresponde a un proyecto anterior esta si sigue el eje que se refiere en el plano del proyecto presentado, aunque no se cuenta con el ancho de la sección vial propuesta y la misma ya se utiliza; Cordones, Banquetas frente a lotes, Rampas Extremos de vialidades: aún no se inicia con la construcción, incluso aún no se encuentra definido la ubicación que tendrán los mismos; Drenaje pluvial (derechos de paso, rejillas), Habilitación de áreas verdes, Alumbrado Público, Nomenclatura y Señalamiento Vial: aún no se inicia con ningún trabajo; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: los escurrimientos observados están sujetos a la orografía de la propiedad, no existe en este momento alguna adecuación para la canalización de las aguas pluviales; Secciones Viales colindantes al predio: al suroeste colinda con la calle solidaridad con una sección de 6.20 mts aproximadamente cabe hacer referencia que se trata únicamente de la carpeta de rodamiento.

VII. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y se otorgue Autorización de Ventas del fraccionamiento de que se trata, con la distribución de área siguiente:

Área Terreno exp. [REDACTED]	73,458.04	metros cuadrados
Área Terreno exp. [REDACTED]	271.21	metros cuadrados
Área Terreno exp. [REDACTED]	209.31	metros cuadrados
Área Terreno exp. [REDACTED]	270.52	metros cuadrados
Área total del terreno	74,209.08	metros cuadrados
Área fuera de aprobación 2do sector	16,939.43	metros cuadrados
Área fuera de aprobación 3er sector	35,612.97	metros cuadrados
Área fuera de aprobación 1er Sector	983.66	metros cuadrados
Área aprobada 1er sector (macrolote 4)	8,779.49	metros cuadrados
Área a desarrollar 1er sector (macrolotes 2, 3 y 6)	11,893.53	metros cuadrados
Área de derecho de Paso S.A.D.M.	273.50	metros cuadrados
Área Vial	0.00	metros cuadrados
Área vendible Multifamiliar (incluye cárcamo y canales pluviales)	11,620.03	metros cuadrados
Numero de Lotes Habitacionales (Multifamiliares)	3	
Número de Viviendas (Multifamiliares)	290	
Área Municipal cedida anticipadamente dentro del Fraccionamiento Burócratas Municipales	10,000.00	metros cuadrados
La campana 3er sector		

VIII. Que de acuerdo a la verificación física de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, en la cual detectó que en la actualidad en la urbanización del fraccionamiento **MONTEVO 1ER SECTOR (MACROLOTES 2, 3 Y 6)**, no se han realizado movimientos diferentes a los indicados en la autorización del fraccionamiento Montevo 1er sector (macrolote 4) y ya que las obras de urbanización quedaron aprobadas en el antecedente citado en el inciso g) del apartado de Antecedentes (lo anterior se analizó en términos de lo expuesto en el diverso Considerando III de la presente determinación), por lo que teniendo en cuenta que respecto de dichas las obras de urbanización se otorgó una **Prorroga** por 2-dos años, mediante resolución que fuera descrita en el inciso h) del apartado de Antecedentes; **las obras de urbanización del 1er Sector de Montevo**, se siguen garantizando con la póliza de **fianza No. 2234714**, cuya fecha de expedición fue actualizada al 03-tres de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, por CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCION, S.A., en favor del Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Sostenible, ambas del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$21,297,389.52 (VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 52/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, ambas del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239, y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

IX. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, así como **la Autorización de Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **MONTEVO 1ER SECTOR (Macrolotes 2, 3 y 6)**.

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

A C U E R D A:

PRIMERO: En los términos anteriores, y condicionado a que se cumpla con su obligación de ejecutar las obras de urbanización y de habilitación de las áreas de cesión al municipio, descritas en el Acuerdo Octavo, del presente documento se **APRUEBA el Proyecto Ejecutivo** para un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MONTEVO 1ER SECTOR (Macrolotes 2, 3 y 6)** relativo a la superficie neta a desarrollar de **11,893.53 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de los 2-dos predios



Nº de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo Nº F-024/2025
Asunto: El que se indica

siguientes: identificado con el número de expediente catastral **2** con superficie de 7,813.90 metros cuadrados ("ÁREA FUERA DE APROBACIÓN No. 2 Y 3") y el identificado con el número de expediente catastral **2** con superficie de 4,079.63 metros cuadrados ("ÁREA FUERA DE APROBACIÓN No. 6"), que forman parte del área total a desarrollar del 1er Sector con superficie de 21,656.68 metros cuadrados, los cuales provienen de una superficie de mayor extensión de 74,209.08 metros cuadrados; colindante al norponiente de la Av. Alfonso Reyes en el Cerro de la Campana, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, Delegación Sur, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Terreno exp. 2	73,458.04	metros cuadrados
Área Terreno exp. 2	271.21	metros cuadrados
Área Terreno exp. 2	209.31	metros cuadrados
Área Terreno exp. 2	270.52	metros cuadrados
Área total del terreno	74,209.08	metros cuadrados
Área fuera de aprobación 2do sector	16,939.43	metros cuadrados
Área fuera de aprobación 3er sector	35,612.97	metros cuadrados
Área fuera de aprobación 1er Sector	983.66	metros cuadrados
Área aprobada 1er sector (macrolote 4)	8,779.49	metros cuadrados
Área a desarrollar 1er sector (macrolotes 2, 3 y 6)	11,893.53	metros cuadrados
Área de derecho de Paso S.A.D.M.	273.50	metros cuadrados
Área Vial	0.00	metros cuadrados
Área vendible Multifamiliar (incluye cárcamo y canales pluviales)	11,620.03	metros cuadrados
Numero de Lotes Habitacionales (Multifamiliares)	3	
Número de Viviendas (Multifamiliares)	290	
Área Municipal cedida anticipadamente dentro del Fraccionamiento Burócratas Municipales La campana 3er sector	10,000.00	metros cuadrados

Las personas morales denominadas **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL y VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, la primera en su carácter de Fiduciaria (propietaria) y la segunda, de Fideicomitente y Fideicomisaria "B" (obligado solidario) dentro del **FIDEICOMISO No. 4515/2021**, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículos 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **deberá inscribir ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León**, una copia del acuerdo que autorice el proyecto ejecutivo del fraccionamiento denominado **MONTEVO 1ER SECTOR (Macrolotes 2, 3 y 6)**, acto con el cual se tendrán por garantizadas las obligaciones generados con motivo de la citada autorización, entre otras, la obligación de ejecutar las obras de urbanización anteriormente referidas, debiendo de entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible una copia de esta documental que contenga los datos de inscripción correspondiente.

SEGUNDO: Con sustento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por el desarrollador, en este caso, la persona moral denominada **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE**

BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, representada por los **C. C. Guillermo Alfredo Oyervides Valdés y Brenda Melina Paramo Martínez**, en su carácter de Delegados Fiduciarios y la persona moral denominada **VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, representada por el **C. Pablo Alberto Canavati Hadjopulos**; la primera en su carácter de Fiduciaria (propietaria) y la segunda, de Fideicomitente y Fideicomisaria "B" (obligado solidario) dentro del **FIDEICOMISO No. 4515/2021**; así como el [REDACTED] ⁶₇ como Director Responsable del Proyecto con Número de Cédula Profesional [REDACTED] y de conformidad con lo solicitado, deberán de concluir las obras de urbanización indicadas Acuerdo Octavo, del presente documento, así como las establecidas en el artículo 151, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en un **plazo no mayor a 24-veinticuatro meses**, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución que autorice el Proyecto Ejecutivo. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 01-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 237 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

TERCERO: En razón a que las personas morales denominadas **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, representada por los **C. C. Guillermo Alfredo Oyervides Valdés y Brenda Melina Paramo Martínez**, en su carácter de Delegados Fiduciarios y la persona moral denominada **VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, representada por el **C. Pablo Alberto Canavati Hadjopulos**; la primera en su carácter de Fiduciaria (propietaria) y la segunda, de Fideicomitente y Fideicomisaria "B" (obligado solidario) dentro del **FIDEICOMISO No. 4515/2021**; también están solicitando la autorización de ventas, en forma conjunta con la autorización del Proyecto Ejecutivo, lo cual se estima permitido de conformidad con lo dispuesto por los artículos 226 y 240, fracción II, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y ésta Ley, en su artículo 231, 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, por lo cual presentaron escrito de fecha 17-dieciséis de febrero del año en curso, que contiene las manifestaciones descritas en el inciso b) del Resultando Cuarto y teniendo en cuenta además, el análisis vertido en el Considerando III de la presente resolución; **Se acepta la garantía** propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **MONTEVO 1ER SECTOR (Macrolotes 2, 3 y 6)**, consistente en póliza de fianza [REDACTED] ⁸ cuya fecha de expedición fue actualizada al 03-tres de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, por CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCION, S.A., en favor del Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Sostenible, ambas del Municipio de Monterrey Nuevo León, por la cantidad de **\$21,297,389.52 (VEINTIUN MILLONES DOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 52/100 M.N.)**, la cual solo podrá liberada o cancelarse al cumplirse con las obligaciones respectivas, y con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, ambas del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización**.

CUARTO: Las personas morales denominadas **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, representada por los **C. C. Guillermo Alfredo Oyervides Valdés y Brenda Melina Paramo Martínez**, en su carácter de Delegados Fiduciarios y la persona moral denominada **VALO DEVELOPERS**,



N° de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo N° F-024/2025
Asunto: El que se indica

S. A. P. I. DE C. V., representada por el C. Pablo Alberto Canavati Hadjopulos; la primera en su carácter de Fiduciaria (propietaria) y la segunda, de Fideicomitente y Fideicomisaria "B" (obligado solidario) dentro del FIDEICOMISO No. 4515/2021, por conducto de su Apoderado y/o Representante Legal; exponen que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la Garantía descrita en el Considerando que antecede, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que al efecto se aprueba.

QUINTO: En los términos anteriores y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento, la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, se otorga a las personas morales denominadas **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, y VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, por conducto de sus apoderados legales, la Autorización de las Ventas de los lotes de Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MONTEVO 1ER SECTOR (Macrolotes 2, 3 y 6)** relativo a la superficie neta a desarrollar de **11,893.53 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de los 2-dos predios siguientes: identificado con el número de expediente catastral **2** con superficie de 7,813.90 metros cuadrados ("ÁREA FUERA DE APROBACIÓN No. 2 Y 3") y el identificado con el número de expediente catastral **2** con superficie de 4,079.63 metros cuadrados ("ÁREA FUERA DE APROBACIÓN No. 6), que forman parte del área total a desarrollar del 1er Sector con superficie de 21,656.68 metros cuadrados, los cuales provienen de una superficie de mayor extensión de 74,209.08 metros cuadrados; colindante al norponiente de la Av. Alfonso Reyes en el Cerro de la Campana, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, Delegación Sur, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Terreno exp 2	73,458.04	metros cuadrados
Área Terreno exp 2	271.21	metros cuadrados
Área Terreno exp 2	209.31	metros cuadrados
Área Terreno exp 2	270.52	metros cuadrados
Área total del terreno	74,209.08	metros cuadrados
Área fuera de aprobación 2do sector	16,939.43	metros cuadrados
Área fuera de aprobación 3er sector	35,612.97	metros cuadrados
Área fuera de aprobación 1er Sector	983.66	metros cuadrados
Área aprobada 1er sector (macrolote 4)	8,779.49	metros cuadrados
Área a desarrollar 1er sector (macrolotes 2, 3 y 6)	11,893.53	metros cuadrados
Área de derecho de Paso S.A.D.M.	273.50	metros cuadrados
Área Vial	0.00	metros cuadrados
Área vendible Multifamiliar (incluye cárcamo y canales pluviales)	11,620.03	metros cuadrados
Numero de Lotes Habitacionales (Multifamiliares)	3	
Número de Viviendas (Multifamiliares)	290	
Área Municipal cedida anticipadamente dentro del Fraccionamiento Burócratas Municipales La campana 3er sector	10,000.00	metros cuadrados

SEXTO: Las personas morales denominadas **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, y VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, por conducto de sus apoderados legales deberán de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **deberán dar aviso a la Dirección de Catastro e inscribir ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ambas del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León**, una copia del acuerdo que autorice las Ventas de los lotes resultantes del fraccionamiento denominado **MONTEVO 1ER SECTOR (Macrolotes 2, 3 y 6)**, así como del plano de Ventas, acto con el cual se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio, debiendo de entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible una copia de esta documental que contenga los datos de inscripción correspondiente.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: En términos de los artículos 151, fracciones III, IV, V, 231 y 236 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el desarrollador, en este caso, las personas morales denominadas **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, y VALO DEVELOPERS, S. A. P. I. DE C. V.**, la primera en su carácter de Fiduciaria (propietaria) y la segunda, de Fideicomitente y Fideicomisaria "B" (obligado solidario) dentro del **FIDEICOMISO No. 4515/2021**; como sujetos obligados deberán de ejecutar, construir y habilitar conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes, así como mantener en buen estado y conservación correspondientes, las siguientes obras de urbanización:

A: INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:

Agua potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial

Agua Potable: Se deberá de construir la Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones técnicas conforme al plano autorizado por la Institución Pública Descentralizada Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el plano **Nº 419/A/22**, de fecha 19-diecinueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro.

Drenaje Sanitario: Se deberá de construir la Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones técnicas conforme al plano autorizado por la Institución Pública Descentralizada Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el proyecto **Nº 419/A/22**, de fecha 19-diecinueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio **Nº 419/2021**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 23-veintitres de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, por un área vendible de 49,701.92 metros cuadrados para uso habitacional multifamiliar para el fraccionamiento denominado MONTEVO (antes Torres del Campanario).



Nº de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo Nº F-024/2025
Asunto: El que se indica

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

Así mismo, el solicitante presenta copia de comprobante de pago consistente en comprobante de transferencia de fecha 23-veintitrés de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, en el que figura como "Ordenante": "FIDEICOMISO MONTEVO 4515/2021 GFM" y como "Nombre de Cuenta Destino": "SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY", señalando como Concepto para Estado de Cuenta: "Convenio Montevo 419", por la cantidad de \$2,232,734.99 (DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 99/100 M.N.), en relación al **convenio de aportación Nº 419/2021**.

Red de Energía Eléctrica

Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha mayo de 2024-dos mil veinticuatro, los planos (media tensión; diagrama unifilar 2º etapa y obra civil) que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento Montevo 2 Etapa; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones técnicas que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio de aportación en obra específica **Nº ESP-060/2021**, de fecha 20-veinte de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro y oficio **Nº. 2750/2024**, de fecha 19-diecinueve de junio de 2024-dos mil veinticuatro celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo, así como copia de los comprobantes de transferencia de fecha 16-dieciséis de agosto y 13-trece de septiembre, ambos del año 2024-dos mil veinticuatro, por las cantidades de \$3,811,910.96 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS 96/100 M.N.) y \$53,496.94 (CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 94/100 M.N.), como aportación para la ejecución de obras necesarias a cargo de CFE; además presenta escrito libre descrito en el Resultando Cuarto, inciso a) de la presente determinación, esto en relación a los términos utilizados en el convenio de aportación en obra específica **Nº ESP-060/2021** antes mencionado.

Red de Gas Natural

El solicitante deberá ejecutar la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, cumpliendo con las características y especificaciones técnicas otorgadas por la empresa prestadora del servicio (Naturgy México, S.A. de C.V.); así como con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha 30-treinta de enero del 2023-dos mil veintitrés y plano autorizado; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

B: INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de nomenclatura y señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DGMEMP/320/2023**, con fecha 03-tres de mayo de 2023-dos mil veintitrés; el cual señala lo siguiente: *"...cumple con los criterios y lineamientos acordados por esta Dirección General de Movilidad y Espacio Público, por lo que se otorga el visto bueno del **"Proyecto de Nomenclatura y Señalamiento Vial -Montevo 1 Sector"**, a efecto de que continúe con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio.*

Propuesta Vial: De acuerdo al **oficio No. GME/118/2026**, de fecha 12-doce de febrero del 2026, emitido por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, de esta Secretaría en el cual ratifica y otorga el visto bueno condicionado a cumplir con lo siguiente:

1. El solicitante deberá cumplir con lo marcado en el oficio No. DGMEMP/320/2023 y DGMEMP/382/2023, suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se deberá a instalar los dispositivos de control de tránsito de acuerdo a la norma oficial vigente en el momento de su implementación.

Vialidad: De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **PRT/158/2026**, con fecha 23-veintitres de febrero de 2026-dos mil veintiséis, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

1. Queda obligado a coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, con el fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. 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 de la zona.
3. 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.
4. 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.
5. Conforme a lo indicado en el Acuerdo Tercero. Inciso a) Vialidad, del Acuerdo de aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico, autorizado bajo el Expediente No. F-025/2021 de fecha 28 de mayo del 2021, el desarrollador "deberá coordinarse con la Secretaría de Infraestructura Vial del



Nº de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo Nº F-024/2025
Asunto: El que se indica

Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona"

Al respecto y mediante oficio DGMEP/382/2023 de fecha 03 de mayo del 2023, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público otorga el visto bueno a la propuesta vial que requerirá el Proyecto Ejecutivo y Proyecto de Ventas para el Fraccionamiento Montevo.

Posteriormente, y mediante oficio GME/118/2006 de fecha 12 de febrero del 2026, la Dirección de Movilidad y Espacio Público otorga un nuevo visto bueno a la propuesta vial que requerirá el Proyecto Ejecutivo y Proyecto de Ventas para el fraccionamiento Montevo, condicionado a lo siguiente:

1. El solicitante deberá cumplir con lo marcado en el oficio No. DGMEP/320/2023 y DGMEP/382/2023, suministro y la instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se deberá a instalar los dispositivos de control de tránsito de acuerdo a la norma oficial vigente en el momento de su implementación.

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

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

Oficio número **SIS/659/2023**, de fecha del 29-veintinueve de mayo de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Infraestructura Sostenible, en el que se otorga el visto bueno de Pavimentos (mismo que fuera presentado dentro del trámite contenido en el expediente administrativo F-031/2022 descrito en el inciso g) del Apartado de Antecedentes del presente resolutivo).

Estudios presentados por el propio promovente:

- Mecánica de Suelos, elaborado por la empresa SACBE ingeniería y control, signado por el [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED] del cual presenta Carta Responsiva de fecha 14-catorce de abril del 2025-dos mil veinticinco, mediante la cual manifiesta: "...Se realizaron los procedimientos y normas aceptadas para el estudio, así como los recorridos para ver las condiciones del sitio y recomendación para tipo de cimentación y capacidad de carga del suelo..."

- Formación de Terraplenes con Espesores hasta 3 M: elaborado por la empresa Valo Developers, signado por el [REDACTED] 6 con Cédula Profesional [REDACTED] 7 del cual presenta Carta Responsiva de fecha 27 de enero del 2026, mediante la cual manifiesta: "... soy responsable de la correcta ejecución de los trabajos de rellenos del proyecto Fraccionamiento Montevo, los cuales se realizarán en función con las recomendaciones de las normas vigentes"
- Procedimiento de los trabajos de Relleno:
Se determinó que, para la formación de capas de terraplén, deberá realizarse en capas no mayores a 20cm. compactadas al 90% de su M.V.S.M. correspondiente. Los materiales que se utilicen en la construcción de terraplenes hasta la profundidad de 3.00 m., cumplirán con lo establecido en las normas N-CMT-1-01 materiales para terraplén. Los materiales procederán de bancos propuestos por el contratista teniendo como limitante que este material siempre serán compactables.
- Estudio Geotécnico. elaborado por la empresa SACBE ingeniería y control, signado por el [REDACTED] 6 con Cédula Profesional [REDACTED] 7 del cual presenta Carta Responsiva de fecha 14 de abril del 2025, mediante la cual manifiesta: "... se realizaron los procedimientos y normas aceptadas para el estudio, así como recoger y reconocer en detalle todos los datos geológicos y geotécnicos, ya que servirán de base para definir recomendaciones posteriores a nivel de construcción."
- Certificado N° L.C. 024, Renovación 02, con vigencia: 2023-06-01 al 2026-05-31; emitido por la Subsecretaría de Transporte de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a **SACBE SERVICIOS INTEGRALES, S.A. DE C.V.,** como Laboratorio Certificado con alcance en Geotecnia y mezclas asfálticas de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 01, Certificación de Laboratorios; en los artículos 20 fracción I y 23 fracciones XIX y XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana.
- Diseño Estructural de Pavimento Flexible: elaborado por la empresa SACBE ingeniería y control, signado por el [REDACTED] 6 con Cédula Profesional [REDACTED] 7 del cual presenta Carta Responsiva de fecha 14 de abril del 2025, mediante la cual manifiesta: "...se realizaron los procedimientos y normas aceptadas para el estudio, así como los métodos de diseño de pavimento flexible para el cálculo de los espesores de cada capa que formará parte del diseño de pavimento flexible bajo las cargas adecuadas al tráfico del lugar..."
- Certificado N° PRC 040, Renovación 03, con vigencia: 2024/OCT/07 al 2027/OCT/06; emitido por la Subsecretaría de Transporte de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, que certifica al [REDACTED] 6 como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 "Certificación Profesional Responsable"; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 20 fracción I y 23 fracciones XIX y XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana.



N° de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo N° F-024/2025
Asunto: El que se indica

- Informe de Validación para el Diseño Estructural de Pavimento Flexible para el proyecto "Fraccionamiento Montevo", de fecha 14 de abril del 2025, emitido por el [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] mediante la cual manifiesta: "... se llevó a cabo la revisión necesaria para validar el diseño y que el mismo cumpla con los requerimientos de calidad según lo establecido en la Normatividad Vigente para ser aplicada en obra", acompañado del Certificado N° PRC 085 Renovación 03 con vigencia 08/10/2024 al 07/10/2027, emitido por la Subsecretaría de Transporte de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, como **Profesional Responsable**.

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$, revenimiento 8 con juntas frías @3ml y juntas de dilatación @90ml, perfil tipo pecho paloma con acabado requemado o pulido en cara superior.

Banquetas: En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, con las siguientes características: concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$, sin refuerzo acabado concreto lavado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 151 Fracción II último párrafo y fracción III inciso f) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:

- Calle Montevo:
 - Carpeta asfáltica con espesor de 5.00 centímetros.
 - Base con espesor de 20.00 centímetros.
 - Subrasante con espesor de 20.00 centímetros.
 - Terreno natural (terracerías) con espesor de 15.00 centímetros

Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en Estudios presentados por el promovente, anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 151 Fracción III Inciso g), Fracción VII y Artículo 228 Fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Diseño de Alumbrado Público: Presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección General de Parques y Jardines, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° SSP/DGP/103/2023, de fecha 18-diesiocho de enero de 2023-dos mil veintitrés; el cual señala lo siguiente: "...se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaria de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno en expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; así mismo se anexa memoria de cálculo y plano de alumbrado público.

Control de Erosión: Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su

estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

Geología: De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio Nº PRT/470/2025, de fecha 04-cuatro de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, considera el presente dictamen factible, y se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos, respecto a los estudios presentados:

En el plano de rasantes se le indicó tener especial atención en los cadenamientos 0+040, 0+100 y 0+120 ya que los taludes tendrán un ángulo de reposo de hasta 70° de acuerdo con las secciones transversales y el Análisis de Estabilidad de Taludes recomienda que los cortes mayores de 3.00 metros a realizar, deberán tener un ángulo de reposo de 45°, por lo que se recomienda seguir las recomendaciones del estudio presentado, esto con el fin de evitar algún riesgo por deslizamiento. Deberá apegarse al artículo 57 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey donde se menciona que si debido al proyecto, se necesita de más altura para los niveles de la construcción, se escalonarán los muros de contención dentro de cada predio, cumpliendo con la disposición de que la altura no debe exceder de tres metros y medio.

Queda bajo responsabilidad del propietario y los asesores en materia geológica y geotécnica los procedimientos constructivos de urbanización.

Estudio de Mecánica de Suelos:

De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, se llevaron a cabo 3 sondeos exploratorios hasta una profundidad máxima de 7.00m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, así como la estratigrafía del subsuelo y propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

Estudio Geotécnico:

Se realizaron 4(cuatro) sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 1.30m de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Los materiales constructivos en el área del proyecto están compuestos por arenas, gravas lajeadas con arcillas, gravas calichosas conglomeradas y material de lutita.

Los valores obtenidos de los ensayos realizados sobre los materiales en sitio que compondrán el suelo de cimentación, se consideran satisfactorios para los tramos de los sondeos realizados, ya que presenta valores de CBR en sitio que cumplen con lo que marca la Ley de Construcción y Rehabilitación de Pavimentos para el Estado de Nuevo León, para el caso de los sondeos PDP-01, PDP-02, PDP-03 y PDP-04, se deberán de estabilizar por medio de trabajos mecánicos además se debe estabilizar de manera química con la adición de cal con el fin de mejorar las propiedades de los materiales que se encuentran en las zonas de estudio, asegurando un espesor promedio de 20.0cm.

Diseño de Pavimentos Flexible:



N° de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo N° F-024/2025
Asunto: El que se indica

Se concluye que: la estructura de pavimento estará compuesta por una capa de Carpeta Asfáltica: 5.0 cm. Base estabilizada con cemento portland a razón del 3.0 % en volumen: 20.0 cm, Sub-rasante: 20.0 cm. Terreno Natural: 15.0cm. compactada al 95.0 % de su M.V.S.M.

Se apercibe 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 Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Hidrología: De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio N° PRT/709/2025, de fecha 12-doce de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, en el cual con base en el Plano de Proyecto Ejecutivo y Ventas. planos de Drenaje Pluvial y Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha abril 2025, elaborado por el [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] se considera el presente dictamen Factible, y se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos:

En el proyecto urbanístico se indicó que se deberán llevar a cabo las obras de mitigación mencionadas en el estudio de aguas superficiales realizado por el [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] con fecha de abril del año 2021, el cual dicta las recomendaciones a seguir para poder garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento del desarrollo.

En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros 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, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.

Deberá marcarse al desarrollador, la obligación de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

En el plano de rasantes se le indicó [...]Se deberá garantizar que la vialidad interna cuente con una pendiente longitudinal de al menos 0.50% y pendiente transversal de mínimo 2.00%.

Adicionalmente deberá cumplir con lo siguiente para esta etapa:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.
2. Cabe reiterar que queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y prejuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

3. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
4. Es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en Materia de Responsabilidades.
5. El desarrollador deberá contemplar las obras mostradas para el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León.
6. Quedan 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.
7. Se apercibe a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, de esta Secretaría; mediante oficio Nº 0293/23-DGDV/SEDUSO, de fecha 20-veinte de abril de 2023-dos mil veintitrés, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

Considerando el **Proyecto de Habilitación del Área Municipal**, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento "**MONTEVO 1ER SECTOR**", 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.



Nº de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo Nº F-024/2025
Asunto: El que se indica

- b) La plantación de 04-cuatro árboles nativos de las siguientes especies: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite Huizache, Anacahuita y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. 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 el 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 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:

Las áreas municipales se habilitarán con pasto o especies arbustivas, luminarias, bancas, andadores, rampas bajo las normas de accesibilidad universal, juegos infantiles y la plantación de 04-cuatro árboles nativos.

- 2. La plantación de 06-seis árboles nativos, uno por cada lote vendible y lo mismo por cada vivienda nueva o por cada departamento nuevo, que contemple las especies nativas: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuita y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- 3. Se 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.

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

DECIMO: 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.

DECIMO PRIMERO: 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.

DECIMO 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.

DECIMO TERCERO: 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 de la Modificación al Proyecto Ejecutivo, así como la Autorización de Ventas.

DECIMO CUARTO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas; así como de la obligación de realizar, en su caso, las obras de retención y derechos de paso pluvial, así como de la responsabilidad del mantenimiento de los mismos, lo cual deberá de plasmarse en los actos jurídicos tendientes a la transmisión de propiedad, a fin de que los adquirentes se den por enterados.

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



N° de Oficio: SDU/02272/2026
Expediente Administrativo N° F-024/2025
Asunto: El que se indica

estricta responsabilidad. así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

DECIMO SEXTO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 Fracciones III y IV, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 en correlación con el Artículo 278 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMO SEPTIMO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----


ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN


LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

 SCS/OAMM/GSP/BASH

Siendo las 10:30 AM horas del día 17-DIECISIETE del mes de JULIO del año 2026-DOS MIL VEINTISIS, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. RICARDO MERCADO AGUILAR, en su carácter de GESTOR del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 4, Doy fe. -----

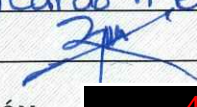
EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: AARÓN DAVID LOERA SOTO

NOMBRE: Ricardo Mercado Aguilar

FIRMA: 

FIRMA: 

No. DE GAFETE 213208

IDENTIFICACIÓN 4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-024-2025
	Fecha de Clasificación	14 de agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Credencial de Elector, 5. Número de Pasaporte, 6. Nombre, 7. Cedula Profesional, 8. Número de Fianza.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.