Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

SDU/02435/2026
Expediente Nº F-030/2025
Asunto: **El que se indica**

INSTRUCTIVO

AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 80044
[redacted] 1
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de julio del año 2026-dos mil veintiséis. ----------
V I S T O : Los autos que integran el expediente administrativo número **F-030/2025**, formado con motivo de la solicitud de fecha 26-veintiséis de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, presentada por el **C. Rogelio Reyes Romo,** Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 80044,** esta última en carácter de Propietaria; mediante el cual solicita las autorizaciones de **Transferencia de Derechos y Obligaciones** del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, que se desarrollará por etapas, denominado **CUMBRES MAGNOLIA, PRIVADA LIRIO Y PRIVADA LAUREL**, así como la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO y MODIFICACIÓN AL PLANO DE RASANTES,** del referido fraccionamiento, a desarrollarse en el predio colindante al Sur de la Avenida Lince y al Poniente de la Avenida Pedro Infante, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 con una superficie total solicitada de **138,560.21 metros cuadrados**.

A N T E C E D E N T E S

ÚNICO. Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, ésta Secretaría ha otorgado las siguientes autorizaciones:

a) En fecha 02-dos de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, mediante resolución contenida bajo el oficio N° **25619/SEDUSO/2023,** emitida dentro del expediente administrativo **F-017/2023**, informó a la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S. A. DE C. V.,** sobre la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y se fijaron Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, relativo a un predio con superficie de **138,560.21 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 ubicado colindante al Sur de la Avenida Lince y al Poniente de la Avenida Pedro Infante, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

b) En fecha 12-doce de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 03687/2024-SEDUSO, emitida dentro del expediente administrativo **F-009/2024** aprobó el

28180

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

PROYECTO URBANÍSTICO Y PLANO DE RASANTES para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata con Uso Complementario de Comercio de Barrio denominado **"CUMBRES MAGNOLIA, PRIVADA LIRIO Y PRIVADA LAUREL"** relativo a un predio con superficie solicitada de **137,101.722 metros cuadrados,** derivado de un polígono de mayor extensión con superficie total de **138,560.21 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [redacted] ubicado colindante al Sur de la Avenida Lince y al Poniente de la Avenida Pedro Infante, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número F-030/2025, y

R E S U L T A N D O

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 256 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de acuerdo con los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 264 fracciones I a XI, y 266 fracciones I a III, de la citada Ley; y en los artículos 149 fracciones I a XII, y 146 fracciones I a VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, lo anterior teniendo en cuenta que se trata de una solicitud de Modificación al Proyecto Urbanístico y Modificación al Plano de Rasantes.

SEGUNDO. El peticionario allegó los siguientes documentos:

a) Solicitud oficial del trámite para la autorización de **Transferencia de Derechos y Obligaciones** del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata denominado **CUMBRES MAGNOLIA, PRIVADA LIRIO Y PRIVADA LAUREL**, así como la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO y MODIFICACIÓN AL PLANO DE RASANTES,** del referido fraccionamiento, a desarrollarse en el predio colindante al Sur de la Avenida Lince y al Poniente de la Avenida Pedro Infante, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted] firmada por el C. **Rogelio Reyes Romo,** Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO No. 80044,** esta última en propietaria.

b) Escrito abierto de fecha 06-seis de enero de 2026-dos mil veintiséis, en el cual se describe el motivo de la solicitud de **MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO y MODIFICACIÓN AL PLANO DE RASANTES**, manifestando lo siguiente:

"...

1. *Se actualiza el uso de suelo de los lotes Comerciales y de Servicios a lotes de Comercio de Barrio*

2. *Modificación en la solución pluvial, para lo cual se adjunta al presente la actualización del Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por el* [redacted] *(cédula profesional* [redacted]*, planos correspondientes y carta responsiva (original y formato digital en CD), asimismo oficio No. SADM-ING/PH-0167-2025 de fecha 19 de septiembre de 2025, emitido por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D, en donde se informa respecto a la actualización a dicha solución pluvial*
En este aspecto el proyecto se conserva la superficie de retención pluvial de 729.502 m2 y se modifica únicamente su configuración y ubicación, de un área para dicha retención pluvial a distribuirse en dos áreas de acuerdo a plano adjunto, en influye en ajustar las siguientes áreas: Derecho de paso drenaje pluvial total de 7,641.827 m2 disminuye a 7,635.674 m2; Derecho de paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. total, disminuye de 1,506.757 m2 a 1,439.236 m2; así como lo correspondiente de dichas áreas a cada privada de acuerdo con el cuadro de áreas actualizado
3. *Respecto al área fuera de aprobación del antecedente con superficie de 1,458.488 m2, ubicada en la Privada Laurel, la misma se suma al área municipal total, asimismo el área municipal de 223.161 m2 de la Privada Lirio se elimina a consecuencia de la actualización de la solución pluvial, modificándose el área municipal total de14,338.761 m2 a 15,670.988 m2, siendo el incremento de 1,332.227 m2.*
4. *Por lo anterior resulta un ajuste en la lotificación y su superficie, incrementándose el Área Vendible de Comercio de Barrio total de 8,334.546 m2 a 8,513.142 m2 y disminuyendo el Área vendible habitacional unifamiliar total de 56,480.553 m2 a 56,301.442 m2, así como lo correspondiente de dichas áreas a cada privada de acuerdo con el cuadro de áreas actualizado*
5. *Por lo que el Área Vendible total disminuye de 64,815.099 m2 a 64,814.584 m2 y en consecuencia al Área Vial total de 45,353.562 m2 se adicionan 152.718 m2, resultando 45,506.280 m2, así como el Área Urbanizable total de 89,111.428 m2 a 90,417.198 m2, siendo un incremento de 1,305.77 m2, de igual manera el Área Transformador CFE se modifica de 79.482 m2 a 127.214, con aumento de 47.732 m2…"*

Antecedente Proyecto Urbanístico

CUADRO DE ÁREAS	ETAPAS		TOTAL
	PRIVADA LIRIO	PRIVADA LAUREL	
ÁREA TOTAL	107,447.241m2	31,112.969m2	138,560.210m2
ÁREA FUERA DE APROBACIÓN	-----	1,458.488 m2	1,458.488 m2
ÁREA NETA	107,447.241m2	29,654.481m2	137,101.722m2
AREA DE TANQUES SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY I.P.D.	2,636.732m2	-----	2,636.732m2
AREA VIAL	37,785.451m2	7,568.111m2	45,353.562m2
AREA URBANIZABLE	67,025.056m2	22,086.370m2	89,111.426m2
AREA MUNICIPAL	10,900.464m2	3,439.297m2	14,338.761m2
DERECHO DE PASO DRENAJE PLUVIAL	4,614.916m2	3,026.911m2	7,641.827m2
DERECHO DE PASO DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY I.P.D.	1,315.747m2	191.010m2	1,506.757m2
ÁREA DE RETENCIÓN PLUVIAL	729.502m2	-----	729.502m2
TRANSFORMADOR C.F.E.	53.318m2	26.164m2	79.482m2
AREA VENDIBLE	49,411.111m2	15,403.988m2	64,815.099m2
AREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS	7,955.700m2	378.843m2	8,334.546m2
AREA HABITACIONAL UNIFAMILIAR	41,455.406m2	15,025.145m2	56,480.553m2
LOTES HABITACIONALES	225	66	291
LOTES COMERCIAL Y DE SERVICIOS	12	1	13
TOTAL DE LOTES	237	67	304

Modificación al Proyecto Urbanístico

CUADRO DE ÁREAS	ETAPAS		TOTAL
	PRIVADA LIRIO	PRIVADA LAUREL	
ÁREA TOTAL	107,447.241m2	31,112.969m2	138,560.210m2
AREA DE TANQUES SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY I.P.D.	2,636.732m2	-----	2,636.732m2
AREA VIAL	37,785.414m2	7,720.866m2	45,506.280m2
AREA URBANIZABLE	67,025.095m2	23,392.103m2	90,417.198m2
AREA MUNICIPAL	10,796.706m2	4,894.282m2	15,670.988m2
DERECHO DE PASO DRENAJE PLUVIAL	4,761.518m2	2,874.156m2	7,635.674m2
SERVIDUMBRE DE SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY I.P.D. (DS) (AP) (DS Y AP)	1,248.226m2	191.010m2	1,439.236m2
AREA DE RETENCIÓN PLUVIAL	729.502m2	-----	729.502m2
TRANSFORMADOR C.F.E.	99.647m2	99.667m2	127.214m2
ARLA VENDIBLE	49,410.596m2	15,403.988m2	64,814.584m2
AREA COMERCIO DE BARRIO	8,134.299m2	378.843m2	8,513.142m2
AREA HABITACIONAL UNIFAMILIAR	41,276.297m2	15,025.145m2	56,301.442m2
LOTES HABITACIONALES	225	66	291
LOTES COMERCIO DE BARRIO	12	1	13
TOTAL DE LOTES	237	67	304

…"

c) Escrito abierto de fecha 18-dieciocho de junio de 2026-dos mil veintiséis, signado por el C. **Rogelio Reyes Romo, Apoderado Legal**, de las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, Fiduciaria en el**

28181

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Fideicomiso No. 80044 y CARZA S. A. P. I. de C. V., "obligado solidario", Fideicomitente y Fideicomisario B y/o el Coinversionista en el Fideicomiso No. 80044; así como el **C. Jorge González García, Apoderado legal** de la persona moral denominada actualmente **SIERRA MORENA, S. de R. L. de C. V.,** propietaria original; referente a la solicitud de autorización de **TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES** del fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar con uso complementario de comercio de barrio, de urbanización inmediata, denominado Cumbres Magnolia, Privada Lirio y Privada Laurel, respecto al predio identificado con expediente catastral [redacted] con superficie de 138,560.21 metros cuadrados, ubicado colindante al sur de la Av. Lince y al poniente de la Av. Pedro Infante, en el cual manifiestan lo siguiente:

"...respecto al título de propiedad del predio en mención, le informo el mismo consiste en [redacted] de fecha 05 de diciembre de 2023, pasada ante la fe del Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, escritura en la cual comparecieron: Por una primera parte la empresa denominada SIERRA MORENA, S.A. DE C.V. actualmente S. de R.L. de C.V. representada por su Apoderado General, el Arq. Jorge González García, como el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A"; en una segunda parte, la empresa denominada CARZA, S.A.P.I. DE C.V. representada por su Director General, Ing. Rogelio Zambrano Garza, como el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B" Y/O "EL COINVERSIONISTA", compareciendo por una tercera parte, la empresa denominada PROYECTO DE FSO OCHO, SA. DE C.V. representada por su Administrador único Lic. Rogelio Reyes Romo, como el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO C" y/o EL VEHÍCULO DE INVERSIÓN; compareciendo también por una cuarta parte, la empresa denominada GO PROYECTOS, S.A. DE C.V., representada por su Director General Ing. Rogelio Zambrano Garza, como el "ADMINISTRADOR" y por una quinta parte compareciendo BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como el "FIDUCIARIO"; para celebrar UN CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 80044 (ochenta mil cuarenta y cuatro) (en lo sucesivo, el "FIDEICOMISO"), testimonio que se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León ...

*En dicho Fideicomiso la empresa denominada **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V. actualmente S. de R.L. de C.V., como el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A" aportó como patrimonio del Fideicomiso el siguiente inmueble: "Lote resultante de la subdivisión 003, con una superficie de 138,560.21 (ciento treinta y ocho mil quinientos sesenta metros cuadrados con veintiún centímetros cuadrados) ....."**, a este inmueble le corresponde el expediente catastral número [redacted]*

*En virtud de lo anterior y conforme a lo establecido en los artículos 274 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se solicita a la dependencia a su cargo, se emita la autorización para la **Transferencia de todos los Derechos y Obligaciones** de las autorizaciones y permisos obtenidos sobre el predio antes mencionado, teniendo como cedente a **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V., actualmente S. de R.L. de C.V.** a favor de la sociedad denominada **BANCA AFIRME S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FID. No. 80044 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V.** como "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B" Y/O "EL COINVERSIONISTA", quien asume la obligación y en consecuencia otorga su anuencia de convertirse en **el obligado solidario** con la Fiduciaria, de la Transferencia de todos los Derechos y Obligaciones respecto de las autorizaciones otorgadas por la Secretaría a su cargo, sobre el lote con superficie de 138,560.21 metros cuadrados y expediente catastral número [redacted] subrogándose a cumplir las condiciones y requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad...."*

Acompañando copia simple de los siguientes documentos:

- [redacted] de fecha 13-trece de agosto de 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Treviño García, Titular de la Notaría Pública número 54-cincuenta y cuatro, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la **constitución** de la sociedad mercantil denominada **SIERRA MORENA, SOCIEDAD ANÓNIMA;** inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el [redacted]
- [redacted] de fecha 26-veintiséis de mayo de 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Fernández Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 40-cuarenta, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada Sierra Morena, S. A., en la que se acordó entre otras cosas, transformar la sociedad en Sociedad Anónima de Capital Variable, denominándose entonces **SIERRA MORENA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE;** inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el [redacted]
- [redacted] de fecha 26-veintiséis de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización parcial del acta correspondiente a la Confirmación de las Resoluciones de Accionistas de la sociedad denominada **SIERRA MORENA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** en la que se acuerda entre otras cosas, la transformación a una sociedad de responsabilidad limitada, continuando bajo la modalidad de capital variable, denominándose entonces **SIERRA MORENA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE;** inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico [redacted]
- [redacted] de fecha 16-dieciséis de enero de 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización del acta correspondiente a la Confirmación de las Resoluciones de Accionistas de la sociedad denominada **SIERRA MORENA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE,** en la que se acuerda entre otras cosas, otorgar al C. **Jorge González García** diversos poderes, entre ellos, Poder General para Actos de Dominio y Poder General para Actos de Administración; inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico [redacted]
- Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Jorge González García, con número [redacted]

d) El **interés jurídico** que le asiste a BANCA AFIRME S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA en su carácter de fiduciaria (propietaria) dentro del

28182

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

fideicomiso No. 80044, lo acreditan mediante copia simple de la [redacted] pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Mutuo Simple y **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE identificado con el número 80044 (ochenta mil cuarenta y cuatro)**, en el que participan entre otros, la persona moral denominada **CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, como FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B; y **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, es la Fiduciaria; y en el que se aporta al patrimonio del fideicomiso el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie total de **138,560.21 metros cuadrados**: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

e) La **personalidad jurídica** con la que comparece el **C. Rogelio Reyes Romo**, como apoderado legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO No. 80044**, así como la existencia y subsistencia legal de su representada, lo acreditan mediante los siguientes documentales:

1. Copia Simple de [redacted] de fecha 02-dos de enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Titular de la Notaría Pública número 33-treinta y tres, en ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la Constitución de la Sociedad denominada **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO,** inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el [redacted]

2. Copia simple de la [redacted] de fecha 17-diecisiete de junio de 2026-dos mil veintiséis, pasada ante la fe del Licenciado Andrés Alonso Rodríguez Mercado, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 149-ciento cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la que se hace constar que **BANCA AFIRME, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA,** en su carácter de Fiduciaria, actuando por cuenta y orden **DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE,** [redacted] otorga a favor de Carza, S.A.P.I DE C.V., así como de los **C.C. Rogelio Reyes Romo y/o Adriana Moreno Reyna y/o Ernesto Palacios Peña**, diversas facultades, entre ellas, **Poder General para Actos de Administración.**

3. Copias simples de los Pasaportes emitidos por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los C. C. Rogelio Reyes Romo, con número [redacted], y Adriana Moreno Reyna, con número [redacted]

f) Se presenta el **comprobante del pago del impuesto predial** de fecha 20-veinte de junio de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Ingresos de este Municipio, con folio 375G-7070, del expediente catastral [redacted] acreditando estar al corriente al ingreso del trámite que nos ocupa.

g) Presentan 7 planos de **Modificación al Proyecto Urbanístico** firmados por el apoderado legal, el **C. Rogelio Reyes Romo,** y el perito responsable [redacted] con cédula profesional [redacted]

h) Presentan 7 juegos de **Planos de Modificación al plano de rasantes** que contiene los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona, firmados por el apoderado legal, el **C. Rogelio Reyes Romo,** y el perito responsable [redacted] con cédula profesional [redacted]

i) **Plano de arbolado existente** en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro, firmados por el apoderado legal, el C. Rogelio Reyes Romo, y el perito responsable [redacted] con cédula profesional [redacted]

j) Presenta **Estudio de Movilidad**: elaborado por TEOTL GEOCIENCIAS E INGENIERIA APLICADA S.A. DE C.V., signado por el [redacted] de Cédula Profesional [redacted] de fecha febrero 2026.

k) Presenta Estudio de **análisis hidrológico e hidráulico**, de fecha diciembre del 2024, elaborado por INDICO MONTERREY S.A. DE C.V., signado por el [redacted] con cédula profesional número [redacted]

l) Presenta **estudio Geológico** elaborado TEOTL GEOCIENCIAS E INGENIERIA APLICADA S.A. DE C.V., de fecha febrero del 2026, signado por el [redacted] con cédula profesional número [redacted]

m) Presenta oficio número **SADM-ING/PH-0167-2025**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de fecha 19-diecinueve de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, relativo a Dictamen de drenaje pluvial

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal, teniendo en cuenta que se trata de una solicitud de Modificación al Proyecto Urbanístico y Modificación al Plano de Rasantes; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 264 y 266, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y artículos 149 y 146, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

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

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIV, y LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a) y d), 168 fracción I inciso c) numeral 4, 169 fracciones V, VI y VII, 170 fracciones I al XIII, 198, 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracciones I y XI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256 primer párrafo, 257 fracciones IV y V, 258 fracciones III y IV, 260, 264 fracciones I al XI, 266, 270, 274, 276, 286 fracciones

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

III incisos a), b) y c) y IV, 287 fracciones I y II, 291 fracción I, 401, 402, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I, numeral 1 inciso a), 12 fracción I, 14 fracción I punto 1.1, 15 fracción I, 37, 139, 140, 141 fracción I, 142, 146 fracciones I a VII y 149 fracciones I a XII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, y LI, 101 fracciones IV y XIV, y 102 fracción II, y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que teniendo en cuenta que se trata de una solicitud de autorización de Modificación al Proyecto Urbanístico y Modificación al Plano de Rasantes, el promovente cumple con los requisitos indicados en los artículos 264 y 266, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y artículos 149 y 146, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Que el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

A) ZONIFICACIÓN: Que de acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025,** indica que el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de **138,560.21 metros cuadrados**, se encuentra en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar **(HU)** y en su colindancia con la Av. Pedro Infante se clasifica como un Corredor de Mediano Impacto **(CMI)**, en ambas zonas, de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el Uso Habitacional Unifamiliar solicitado se indica como permitido, de conformidad a lo establecido en dicha matriz de compatibilidad.

Ahora bien y de conformidad con el apartado de Ordenamiento Urbano del referido Plan de Desarrollo Urbano, dentro de las Zonas Habitacionales, establece la de Habitacional Unifamiliar, definiéndolo como sigue: *"Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colonias habitacionales y no admite otros usos del suelo, mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda, ubicados estratégicamente o en centros de barrio, los cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento. Los usos permitidos se establecen en el presente Plan y se les aplicará la normatividad establecida en éste, de acuerdo a la zona donde se encuentren."*

Así mismo, dentro del mismo apartado de Ordenamiento Urbano, contempla Otras Zonas, dentro del cual se encuentra comprendido el **Comercio de Barrio,** mismo que define de la siguiente manera: *"Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el uso de desarrollo de usos comerciales y de servicio en áreas predominantemente habitacionales. **En las áreas urbanizables, se podrá prever la localización del comercio de barrio**, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y **ésta será definida en los proyectos de nuevos fraccionamientos.**"*

Además, en el apartado de Lineamientos Generales para los Usos del Suelo, en el inciso b), dispone lo siguiente: *"b) En las zonas o predios señalados como Comercio de Barrio, se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales*

comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados." (el subrayado es nuestro); **por lo que en la zona Habitacional Unifamiliar, adicionalmente es factible el Comercio de Barrio.**

B) DENSIDAD: En cuanto a la Densidad, es de señalar que para el predio con superficie total de 138,560.21 metros cuadrados, de conformidad con lo indicado en el **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, en la porción que se encuentra sobre el **Corredor de Mediano Impacto (CMI)**, corresponde una densidad de **120 viviendas por hectárea**, esto en un área de influencia de 50.00 metros lineales, de conformidad con el punto 10.2 Densidades y lineamientos urbanísticos y cuadro No. 21 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica la clasificación de la zona: tipo H, Corredor Mediano Impacto y artículo 45 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo dicha superficie en el corredor de 24,798.870 metros cuadrados, lo que permite un máximo de 297 viviendas y para el resto de la superficie se señaló una **Densidad Media tipo D6**, la cual permite desarrollar una densidad máxima de **56 viviendas por hectárea**, siendo la superficie a desarrollar en dicha zona de 113,761.340 metros cuadrados, lo que permite un máximo de 637 viviendas, resultando un total máximo permitido a desarrollar de 934 viviendas; presentó 291 viviendas a desarrollar, de las cuales 225 viviendas corresponden a la Privada Lirio y 66 viviendas a la Privada Laurel; por lo anterior cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

El promovente presenta ante esta Secretaría, Plano de Análisis de Pendientes de diciembre de 2025-dos mil veinticinco, indicando el porcentaje de pendientes promedio del predio, firmado como perito responsable el [redacted] 4 con cédula profesional [redacted] 5 de la cual se anexa copia.

C) ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:

El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 210 fracción I y XI, 213 IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León a razón del 17% diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulté mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública con frente a vía pública; Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% -siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo con el Artículo 211 fracciones I al V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: *"fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III: deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: podrán tener cualquier forma geométrica; fracción V: Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI: No se aceptarán*

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."

En el presente caso se requiere un área municipal total de 10,167.165 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 56,301.442 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 9,571.245 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda, 291 viviendas (siendo un área municipal requerida de 6,402.000 metros cuadrados), así como cuantificar el 7% del área vendible comercio de Barrio de 8,513.142 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 595.920 metros cuadrados); resultando un total requerido de 10,167.165 metros cuadrados y **cede una superficie total de 15,670.988 metros cuadrados,** de los cuales 10,786.706 metros cuadrados corresponden a la etapa correspondiente de Privada Lirio y 4,884.282 metros cuadrados a la etapa Privada Laurel, mismas que se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

IV. Que se llevó a cabo una verificación por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 28-veintiocho de mayo de 2026-dos mil veintiséis, a fin de verificar lo existente físicamente, reportándose lo siguiente:

Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio y ver si se encuentra con alguna etapa constructiva, el avance de las mismas y que correspondan o no a lo referido en los planos que acompañan esta visita; Preliminares: sobre de las áreas de las vialidades y derechos de paso se realizaron los desmontes, compactación, nivelación y terracerías, concluyendo con estas etapas, única y exclusivamente sobre de las áreas referidas; Terracería en Vialidades: Esta etapa sobre de estas áreas se encuentra concluida; Infraestructura Troncal y Servicios Básicos: Aun no se inicia con los trabajos que impliquen alguna etapa constructiva para la introducción de este servicio; Drenaje Sanitario: Aun no se inicia con los trabajos que impliquen alguna etapa constructiva para la introducción de este servicio; Drenaje Pluvial: Aun no se inicia con los trabajos de construcción de lo que sería alguna adecuación para encausar y tratar las aguas de lluvia; Agua Potable: Aun no se inicia con los trabajos que impliquen alguna etapa constructiva para la introducción de este servicio; Red de Gas Natural: Aun no se inicia con los trabajos que impliquen alguna etapa constructiva para la introducción de este servicio; Pavimentación: Aun no se inicia con los trabajos de construcción de ninguna de las etapas de esta infraestructura; Guarniciones: Aun no se inicia con los trabajos de construcción de ninguna de las etapas de esta infraestructura; Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: Aun no se inicia con los trabajos de construcción de ninguna de las etapas de esta infraestructura; Red Eléctrica: Aun no se inicia con los trabajos que impliquen alguna etapa constructiva para la introducción de este servicio; Alumbrado Público Aun no se inicia con los trabajos que impliquen alguna etapa constructiva para la introducción de este servicio; Habilitación, Equipamiento, Arbolado en Área municipal: Aun no se inicia con los trabajos de construcción de ninguna de las etapas de esta infraestructura; Nomenclatura, Señalamiento vial y Mobiliario Urbano: Aun no se inicia con los trabajos de construcción de ninguna de las etapas de esta infraestructura; Red de telefonía y Televisión por cable: Aun no se inicia con los trabajos que impliquen alguna etapa constructiva para la introducción de este servicio; Uso de suelo del área colindante: El predio colinda al norte con fraccionamiento habitacional mientras que el resto de sus costados con predio baldíos; Ocupación de los lotes existentes (construcciones existentes): En este momento ninguno de los lotes resultantes en el fraccionamiento se le da uso, el total de estos se encuentran baldíos; Colindancias del predio: Al costado Norte colinda con la Av. Lince, al costado Este colinda con la Av. Pedro infante, el resto de las colindancias se dan con lotes baldíos; Sección de

Vialidades colindantes al predio: La sección vial al costado Norte (Av. Lince) es de 19.00 mts (arroyo de la calle) ya que no existe un paramento en el costado del predio para poder determinar el ancho de la banqueta, la sección vial al costado Este (Av. Pedro Infante) es de 10.00 mts. cabe hacer referencia que se trata únicamente de la carpeta de rodamiento y cordones, así como se refiere en el plano del proyecto presentado; Escurrimientos naturales y/o arroyos: Si se encuentran una serie de cuencas y escurrimientos que atraviesan el predio en sentido sur-norte las cuales contempla el proyecto y se encuentran debidamente encausadas; Vegetación (en caso de el predio se encuentre en breña): El predio ya fue impactado en su vegetación y perfil natural.

Se anexa registro fotográfico realizado por personal adscrito a la Secretaría de fecha 28-veintiocho de mayo del 2026-dos mil veintiséis

V. Que mediante el presente trámite se está solicitando las autorizaciones de la Modificación al Proyecto Urbanístico y Modificación al Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, que se desarrollará por etapas, el cual se denominará **CUMBRES MAGNOLIA, PRIVADA LIRIO Y PRIVADA LAUREL;** relativo a la superficie total solicitada de **138,560.21 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted]2 cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

	Privada Lirio	**Privada Laurel**	**Total**	
Área Total	**107,447.241**	**31,112.969**	**138,560.210**	**Metros cuadrados**
Área de Tanques Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.	2,636.732	---	2,636.732	Metros cuadrados
Área Vial	**37,785.414**	**7,720.866**	**45,506.280**	**Metros cuadrados**
Área Urbanizable	**67,025.095**	**23,392.103**	**90,417.198**	**Metros cuadrados**
Área Municipal	10,786.706	4,884.282	15,670.988	Metros cuadrados
Derecho de Paso Drenaje Pluvial	4,761.518	2,874.156	7,635.674	Metros cuadrados
Servidumbre de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. (DS) (AP) (DS Y AP)	1,248.226	191.010	1,439.236	Metros cuadrados
Área Retención Pluvial	729.502	---	729.502	Metros cuadrados
Transformador C.F.E.	88.547	38.667	127.214	Metros cuadrados
Área Vendible	**49,410.596**	**15,403.988**	**64,814.584**	**Metros cuadrados**
Área Comercio de Barrio	8,134.299	378.843	8,513.142	Metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar	41,276.297	15,025.145	56,301.442	Metros cuadrados
Lotes Habitacionales	225	66	291	Lotes
Lotes Comercio de Barrio	12	1	13	Lotes
Total de Lotes	237	67	304	Lotes

VI. Que, en el presente caso, los planos de Modificación al Proyecto Urbanístico y Modificación al Plano de Rasantes presentado se ajustan y satisfacen los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados,

28185

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 270 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.

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

A C U E R D A

P R I M E R O : Que en relación al escrito de fecha 18-dieciocho de junio de 2026-dos mil veintiséis, descrito en el inciso c) del Resultando Segundo del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., **autoriza la transferencia de derechos y obligaciones** en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento **CUMBRES MAGNOLIA, PRIVADA LIRIO Y PRIVADA LAUREL**, a las personas morales denominadas **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA,** y **CARZA S. A. P. I. de C. V.,** la primera en su carácter de **Fiduciaria** y la segunda en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B y/o el Coinversionista, ambas **del Fideicomiso No. 80044,** lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 274 y 276, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que éstas deberán cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

S E G U N D O : En los términos anteriores se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Urbanístico y la Modificación al Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, que se desarrollará por etapas, denominado **CUMBRES MAGNOLIA, PRIVADA LIRIO Y PRIVADA LAUREL;** relativo a la superficie total solicitada de **138,560.21 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] colindante al Sur de la Avenida Lince y al Poniente de la Avenida Pedro Infante, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León ; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

	Privada Lirio	**Privada Laurel**	**Total**	
Área Total	**107,447.241**	**31,112.969**	**138,560.210**	**Metros cuadrados**
Área de Tanques Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.	2,636.732	---	2,636.732	Metros cuadrados
Área Vial	**37,785.414**	**7,720.866**	**45,506.280**	**Metros cuadrados**
Área Urbanizable	**67,025.095**	**23,392.103**	**90,417.198**	**Metros cuadrados**
Área Municipal	10,786.706	4,884.282	15,670.988	Metros cuadrados
Derecho de Paso Drenaje Pluvial	4,761.518	2,874.156	7,635.674	Metros cuadrados
Servidumbre de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. (DS) (AP) (DS Y AP)	1,248.226	191.010	1,439.236	Metros cuadrados

Área Retención Pluvial	729.502	---	729.502	Metros cuadrados
Transformador C.F.E.	88.547	38.667	127.214	Metros cuadrados
Área Vendible	**49,410.596**	**15,403.988**	**64,814.584**	**Metros cuadrados**
Área Comercio de Barrio	8,134.299	378.843	8,513.142	Metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar	41,276.297	15,025.145	56,301.442	Metros cuadrados
Lotes Habitacionales	225	66	291	Lotes
Lotes Comercio de Barrio	12	1	13	Lotes
Total de Lotes	237	67	304	Lotes

TERCERO: Se Ratifican y Continúan vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

CUARTO: Además, el desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO No. 80044**); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; deberán cumplir con lo siguiente:

1. VIALIDAD: De conformidad a la Opinión Técnico Vial contenida en el oficio **Nº PRT/391/2026,** de fecha 01-primero de junio de 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionando a los siguientes lineamientos:

"PROYECTO URBANÍSTICO

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

   Al respecto le informo que el Estudio de Movilidad presentado, elaborado por la Empresa Téotl Geociencias e Ingeniería Aplicada, S.A. de C.V., de fecha febrero del 2026, será enviado a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para la evaluación de las propuestas viales contenidas en el mismo y su posterior dictamen.

   Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, el desarrollador deberá presentar el plano de propuesta vial autorizado por esa Dirección.

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 en 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*

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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, N.L.

PROYECTO DE RASANTES

1. *Una vez revisado el proyecto, se observa que cumple con lo indicado en la etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente:*

   "De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pen dientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesena metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.

   En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser concreto hidráulico o asfaltico antiderrapante, en los términos de los dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León"

2. **GEOLOGÍA:** De conformidad a la Opinión Técnica Geológica-Geotécnica contenida en el oficio **Nº PRT/326/2026,** de fecha 13-trece de mayo de 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga resolución factible, condicionada al cumplimiento de los siguientes lineamientos: "

- *Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en la opinión técnica emitida por esta dirección en las etapas anteriores que no hayan sido efectuadas*
- *Deberá tomar en cuenta las recomendaciones realizadas en los estudios correspondientes.*
- *Queda bajo responsabilidad del propietario y los asesores en materia geológica y geotécnica los procedimientos constructivos de urbanización.*
- *Para la etapa de proyecto ejecutivo, se deberá presentar el Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos Flexible, Así mismo, se deberá presentar un procedimiento de relleno detallado, debido a que se contemplan rellenos de 3.00m de altura."*

3. **HIDROLOGÍA (DRENAJE PLUVIAL):** De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio **N° PRT/327/2026,** de fecha 13-trece de mayo de 2026-dos mil veintiséis; dicha Dirección otorga resolución factible, condicionada al cumplimiento de los siguientes lineamientos: "

- *Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos en las opiniones técnicas emitidas por esta dirección en las etapas anteriores que no hayan sido efectuadas.*
- *En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos*

programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

- *Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente la temporada de lluvia.*
- *Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96, 97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.*
- *Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.*
- *Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos producto de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a predios vecinos.*
- *Cabe mencionar que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por parte del municipio, esto de acuerdo a los estipulado en el artículo 153 fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.*
- *Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente, así como lo señala la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.*
- *Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales con base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto."*

4. ASPECTOS ECOLÓGICOS: Para el presente desarrollo, continúan vigentes los lineamientos y condicionante indicados en el oficio 1126/24-DGDV-SEDUSO de fecha 27 de junio del 2024 y oficio 1779/24-DGDV-SEDUSO, de fecha 06 de agosto de 2024, dentro del expediente administrativo No. F-009/2024 relativa a la autorización del PROYECTO URBANÍSTICO y PLANO DE RASANTES, en el cual se menciona lo siguiente;

"... 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:

28187

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

1. *El interesado aporta el oficio No. 19/DS-0243/07/23 con fecha del 23-veintitrés de febrero de 2024-dos mil veinticuatro emitido por la Secretaría de Media Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) donde se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo de un proyecto "Cumbres Magnolia II" por una superficie de 13.59 hectáreas, para lo cual deberá de dar cumplimiento a todas y cada uno de los términos y condicionantes de dicha autorización.*
2. *Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.*
3. *Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de para un Desarrollo Verde.*
4. *Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.*
5. *Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 210 y 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con períodos de retorno pluvial calculados a 20-veinte años; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica; fracción I. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción VI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechadas para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
6. *Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20- un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).*
7. *Prever en habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma."*

Así como lo siguiente:

"...

1. *Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente al cambio de Uso de Suelo, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.*
2. *Deberá conservar 262-doscientos sesenta y dos árboles: 18-dieciocho chapotes prietos, 11-once anacahuitas, 1-un chaparro prieto, 5-cinco comas, 31-treinta y uno leucaenas, 115-ciento quince huizaches, 3-tres mezquites, 30-treinta yucas, 4-cuatro hierbas del potro, 42-cuarenta y dos tenazas, 2-dos uñas de gato. Por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo. En caso de ser omisos a este lineamiento, esta Dirección podrá iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondientes.*
3. *Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de expediente PDE-000142-24, notificado en fecha 29-veintinueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro, para el área a desarrollar con una superficie de 45,353.562 m², así como con copia de factura número 15470, expedida por Vivero El Escorial, por la cantidad de 3,070-tres mil setenta árboles Nativos de 3-tres pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la cubierta y biomasa vegetal antes mencionada.*

4. *La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.*
5. *El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.*
6. *Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.*
7. *El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.*
8. *Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 25-veinticinco trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.*
9. *Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.*
10. *La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.*
11. *La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.*
12. *No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.*
13. *En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.*
14. *Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes...".*

Asimismo, prevalecen las medidas de remediación y mitigación que se describen en el apartado CONDICIONANTES, del resolutivo **"Autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental"**, con número de oficio SMA/DIRA/0062/2023 de fecha 14-catorce de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, indicadas por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nuevo León, ahora, Secretaría de Medio Ambiente de Nuevo León, como lo dispone el artículo 23 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey.

5. **ELEMENTOS URBANOS DE USO PÚBLICO:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, 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

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

6. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: En su momento, deberá habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 169 y 214 fracciones III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así mismo cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 10, y 13 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, y con los numerales 3.1 y 3.2 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

7. URBANIZACIÓN: En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 208 fracciones I al XV, 213 fracciones I al XI y 214 fracciones I al XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

8. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

En la etapa de **PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICO** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

a) **Estudio de Mecánica de Suelos** elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos, en conformidad con el 147 fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
b) **Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos y la Validación del mismo:** de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y de los profesionales responsables, acompañando copia de las certificaciones correspondientes ante la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 267 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
c) **Bomberos:** Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 257 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
d) **Agua Potable y Drenaje Sanitario:** Proyectos de ingeniería y convenio de aportación para obras de infraestructura de agua potable y drenaje sanitario con la dependencia correspondiente. Dichas obras serán aportadas por el propio promovente. En caso de tramitarse en conjunto la **AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE VENTAS**, deberá presentar comprobante de pago a la incorporación a redes.
e) **Drenaje Pluvial:** Proyecto de drenaje pluvial, y oficio con el visto bueno otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.
f) **Red Eléctrica:** Proyecto de ingeniería y convenio de aportación para obras de infraestructura con la dependencia correspondiente. Dichas obras serán aportadas por el propio promovente. En caso de

tramitarse en conjunto la **AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE VENTAS**, deberá presentar comprobante de pago a la incorporación a redes.

g) **Diseño de Alumbrado Público:** Proyecto de alumbrado público con la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos.

h) **Nomenclatura y Señalamiento Vial:** Diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; previa revisión y autorización por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría.

i) **Cordones y Banquetas:** Diseño de Cordones y Banquetas a construir en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; previa revisión y autorización por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría.

j) **Habilitación de áreas municipales**; conforme al proyecto, dichas obras serán aportadas por el propio promovente. Lo anterior en conformidad con el artículo 215 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

k) **Plano de habilitación de áreas municipales**: de acuerdo a lineamientos señalados.

l) **Gas**: Proyecto de ingeniería urbana y contrato de aportación con la dependencia correspondiente.

9. AFECTACIONES Y DERECHOS DE PASO: Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).

10. CONTROL DE EROSIÓN: En su momento, al iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o 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, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

11. CONTROL PARA LA EMISIÓN DE PARTICULAS CONTAMINANTES A LA ATMOSFERA: Al momento de iniciar cualquier acción urbana en el predio correspondiente a la autorización de la etapa de este trámite en curso, deberá cumplir, según sea su caso, los numerales 7, 7.1 al 7.22, 7.28 al 7.32, 8.1 al 8.20, 10.1 al 10.7, 11.4 al 11.16, 12.1 y 12.2 de los lineamientos técnicos promulgados en la **NORMA AMBIENTAL ESTATAL DE EMERGENCIA NAE-EM-SDS-002-2019** publicados en el Periódico Oficial el 05-cinco de junio de 2019-dos mil diecinueve.

QUINTO: 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.

SEXTO: La presente no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

28189

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 179 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, *"Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección."*

NOVENO: De acuerdo al Artículo 180 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, *"Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del artículo 249, fracción IV, del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes."*

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

UNDÉCIMO: Se hace del conocimiento del interesado que **la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio**, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo

Urbanístico, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

DUODÉCIMO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirientes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

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

DECIMOCUARTO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos establecidos en el artículo 287 Fracciones I y II, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 373 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMOQUINTO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. ----------

Gobierno de Monterrey 2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

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

ARQ. OLGA ALICIA MEZA MORALES
DIRECTORA PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS, SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/BRGC/BASH

28190

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Adriana Moreno Reyna siendo las 5:00 p.m horas del día 15 del mes de julio del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rafael Gana Cantú

FIRMA

No. De GAFETE 212903

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE [illegible] MORENO REYNA

FIRMA

IDENTIFICACIÓN [redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-030-2025
	Fecha de Clasificación	14 de agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria 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. Nombre, 4. Cedula Profesional, 5. Datos de inscripción, 6. Credencial de Elector, 7. Número de Pasaporte.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.