Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

N° de Oficio: SDU/02752/2026
Expediente Administrativo Nº F-048/2024
Asunto: **El que se indica**

INSTRUCTIVO

A LOS APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 3760 Y/O ERBE PROMOTORA, S. A. DE C. V.

[redacted] 1

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-048/2024 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de agosto del año 2026-dos mil veintiséis. ----------
V I S T O : El expediente administrativo número **F-048/2024**, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, presentada por los C. C. **María Beatriz Sáenz González y Mario Rafael Esquivel Perpuli**, Apoderados legales de la persona moral denominada **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO** y el C. **Gustavo Adolfo Backhoff Pliego**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **ERBE PROMOTORA, S. A. DE C. V.,** la primera en carácter de **Fiduciaria** (Propietaria) y la segunda en carácter de **Desarrolladora y Fideicomisaria en segundo lugar,** esto dentro del **FIDEICOMISO No. 3760**, mediante el cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico, la Autorización del Proyecto de Ventas y Visto Bueno de Números Oficiales,** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VITERRA**; relativo a la superficie total de **45,192.70 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 ubicado colindante a la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sureste de la calle Camino a las Águilas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

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

ÚNICO. Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, esta Secretaría otorgó la siguiente autorización:

a) En fecha 25-veinticinco de agosto de 2023-dos mil veintitrés, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 24451/SEDUSO/2023, emitida dentro del expediente administrativo número **F-028/2022**, informó, que es **Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, fijando los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VITERRA**; relativo a la superficie de **45,192.70 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2 colindante a la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sureste de la calle Camino a las Águilas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

b) En fecha 09-nueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, mediante resolutivo y planos con oficio No. 03640/2024-SEDUSO, contenidos en el expediente administrativo número **F-007/2024**, autorizó, el

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

29366

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Proyecto Urbanístico y el **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VITERRA**; relativo a la superficie de **45,192.70 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [redacted] dicho predio colindante a la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sureste de la calle Camino a las Águilas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo plano aprobado del proyecto urbanístico contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Polígono Total:	**45,192.700**	**metros cuadrados**
Área Afectación Línea Eléctrica (CFE):	1,997.828	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	**43,194.872**	**metros cuadrados**
Área Vial:	10,656.572	metros cuadrados
Área de Derecho de Paso Pluvial:	1,076.465	metros cuadrados
Área Urbanizable:	**31,461.836**	**metros cuadrados**
Área Municipal:	4,158.040	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	21,239.476	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y Servicios:	6,064.320	metros cuadrados
Área Vendible Total:	27,303.796	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	66 lotes	
Lotes Comercial y Servicios:	1 Lote	
Total Lotes:	67 lotes	

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número F-048/2024, 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 267 fracciones I a XV y 269 fracciones I a XII, de la citada Ley; y en los artículos 147 fracciones I a XVIII, y 148 fracciones I a XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

a) Solicitud correspondiente en formato oficial firmada por los C. C. **María Beatriz Sáenz González y Mario Rafael Esquivel Perpuli**, Apoderados legales de la persona moral denominada **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO** y el C. **Gustavo Adolfo Backhoff Pliego**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **ERBE PROMOTORA, S. A. DE**

C. V., la primera en carácter de **Fiduciaria** (Propietaria) y la segunda en carácter de **Desarrolladora y Fideicomisaria en segundo lugar,** esto dentro del **FIDEICOMISO No. 3760;** y la C. Jessica Trinidad Montes Dorantes, gestora; en cumplimiento a lo señalado en el artículo 267, fracción I, y 269, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 147, fracción I, y 148, fracción 1, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

b) La **personalidad jurídica** con la que comparecen los **C. C. María Beatriz Sáenz González y Mario Rafael Esquivel Perpuli**, Apoderados legales de la persona moral denominada **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO;** el **C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego,** Apoderado Legal de la persona moral denominada **ERBE PROMOTORA, S. A. DE C. V.,** y la C. Jessica Trinidad Montes Dorantes, como gestora; así como la existencia y subsistencia legal de sus representadas, lo acreditan mediante las siguientes documentales:

1. Copia simple de la [redacted] de fecha 23-veintitrés de febrero de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Lic. José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Pública número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en Distrito Federal (ahora Ciudad de México), relativa a la constitución de la sociedad denominada **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,** INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO **"INVEX, GRUPO FINANCIERO",** SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, inscrita en el Registro Público de Comercio con el Folio Mercantil [redacted]

2. Copia simple de la [redacted] de fecha 21-veintiuno de febrero de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Lic. José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Pública número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en Distrito Federal (ahora Ciudad de México), relativa al NOMBRAMIENTO DE DELEGADOS FIDUCIARIOS DE "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, en la designa como delegado fiduciario a **MARIO RAFAEL ESQUIVEL PERPULI**, otorgándole Poder General para Actos de Dominio, entre otras facultades; inscrita en el Registro Público de Comercio con el Folio Mercantil [redacted] Anexando copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral (INE) del **C. MARIO RAFAEL ESQUIVEL PERPULI** con clave de elector [redacted] y número de credencial [redacted]

3. Copia simple [redacted] de fecha 08-ocho de febrero de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Lic. Martín Bernardo Rodríguez Hernández, Titular de la Notaría Pública número 171-ciento setenta y uno, con ejercicio en el Estado de México, relativa a la Protocolización Parcial del Acta de la Sesión del Consejo de Administración de **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, en la cual se acuerda entre otras cosas, designar como delegada fiduciaria a **MARÍA BEATRIZ SAÉNZ GONZÁLEZ**, otorgándole Poder General para Actos de Dominio, entre otras facultades; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con el Folio Mercantil No.

29367

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

[redacted] Anexando copia simple de credencial para votar del Instituto Nacional Electoral (INE) de la **C. MARÍA BEATRIZ SAÉNZ GONZÁLEZ** con clave de elector [redacted] y número de credencial [redacted]

4. Copia simple de la [redacted] de fecha 17-diecisiete de enero de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de la sociedad denominada **ERBE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, así como el nombramiento del C. **GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO** como Administrador Único, otorgándole Poder General para Actos De Dominio, entre otras facultades; inscrita en el Registro Público de Comercio con el Folio Mercantil No. [redacted] Anexando copia simple de credencial para votar del Instituto Nacional Electoral (INE) del **C. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO** con clave de elector [redacted] y número de credencial [redacted]

5. Copia simple de la [redacted] de fecha 23-veintitrés de abril del 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Otorgamiento del Poder General para Actos de Administración que la persona moral **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO,** otorga a diversas personas, entre ellas, a la C. **Jessica Trinidad Montes Dorantes.** Anexando copia simple de credencial para votar del Instituto Nacional Electoral (INE) del **C. JESSICA TRINIDAD MONTES DORANTES** con clave de elector [redacted] y número de credencial [redacted]

Lo anterior, de acuerdo con los artículos 267, fracción XIV y 269, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 147, fracción III y 148, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

c) El interés jurídico que le asiste a **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, y a **ERBE PROMOTORA, S. A. DE C. V.,** en su carácter de **Fiduciaria** (Propietaria) y la segunda en carácter de **Desarrolladora y Fideicomisaria en segundo lugar,** esto dentro del **FIDEICOMISO No. 3760**, lo acreditan mediante los siguientes documentos;

1. Copia simple del CONTRATO DE **FIDEICOMISO** INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL IDENTIFICADO CON EL NÚMERO **3760** de fecha de 24-veinticuatro de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, celebrado por diversas personas morales, entre ellas, *"Erbe Promotora, S.A.P.I. de C. V."* (SIC), en su carácter de Desarrolladora y Fideicomisaria en Segundo Lugar, y Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario.

N° de Oficio: SDU/02752/2026
Expediente Administrativo Nº F-048/2024
Asunto: **El que se indica**

2. Copia simple PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO A CONTRATO DE **FIDEICOMISO** INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL IDENTIFICADO CON EL NÚMERO **3760** de fecha de 17-diecisiete de marzo de 2020-dos mil veinte, celebrado por diversas personas morales, entre ellas, Erbe Promotora, S.A. de C. V., en su carácter de Desarrolladora y Fideicomisaria en Segundo Lugar, y Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario; cabe hacer mención que en el apartado de *"CLÁUSULAS"* se hace la aclaración de que la denominación y naturaleza jurídica correcta es ERBE PROMOTORA, S. A. DE C.V., y no S.A.P.I. DE C.V.

3. Copia simple de la [redacted] de fecha 08-ocho de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, mediante el cual **BANCO INVEX, S. A. , INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO** actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del **FIDEICOMISO** INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL NÚMERO **3760,** adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

4. Copia simple del escrito dirigido al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante el cual se solicita se sirva registrar la **Rectificación de medidas**, del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] que arroja una superficie total 45,192.70 metros cuadrados, autorizada mediante Plano de Análisis para Validación de Cartográfica bajo No. de folio 22I0003233; escrito que fuera ratificado en fecha12-doce de julio de 2022-dos mil veintidós, ante la del Licenciado Rogelio Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaría Público número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en **Acta fuera de Protocolo número 064/6844/22**; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]

5. Copia simple QUINTO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 3760 de fecha de 26-veintiséis de enero de 2024-dos mil veinticuatro, celebrado por diversas personas morales, entre ellas, Erbe Promotora, S.A. de C. V., en su carácter de Desarrolladora y Fideicomisaria en Segundo Lugar, y Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario; modificando la cláusula SEXTA, incisos C y E, TRIGESIMA CUARTA inciso D, del referido Contrato de Fideicomiso.

29368

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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

d) Original del **Certificado de gravamen** original, del predio que nos ocupa, emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 23-veintitrés de enero de 2025-dos mil veinticinco, con folio número 28032657/2025; cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de ***"BANCO INVEX, S. A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INBEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO"*** (SIC) bajo el [redacted] en el que se hace constar que el predio en cuestión reporta hipoteca a favor de BANCO BANCREA, S. A., por lo que anexa los siguientes documentos:

1. Escrito original de fecha 31-treinta y uno de marzo de 2026-dos mil veintiséis, signado por los C. C. Gerardo Díaz López y Rosendo Alejandro Larrea Cortes, en carácter de Apoderados Generales de BANCO BANCREA, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en el cual manifiestan lo siguiente:

   "Que nuestra representada celebró ... un ***CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA EN EL LUGAR Y GRADO DE PREFERENCIA QUE CORRESPONDA, DEUDA SOLIDARIA Y FIANZA,*** *... mismo contrato de fue formalizado y se encuentra debidamente registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el* [redacted]

   En dicho contrato de crédito se otorgó en garantía hipotecaria a favor de nuestra representada el siguiente bien inmueble:

   Lote de Terreno Marcado catastralmente con el número [redacted] *...*
   ...
   ...

   Ahora bien, es el caso que la empresa ***ERBE PROMOTORA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE*** *nos informó sobre su intención de realizar diversos permisos ante las dependencias gubernamentales, tales como Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Ventas sobre el inmueble mencionado.*

   En virtud de lo anterior manifiesto a esta Dependencia, que nuestra representada ***no tiene inconveniente alguno en que se autoricen las aprobaciones correspondientes sobre el inmueble descrito al inicio del presente escrito*** *siempre y cuando se mantenga en todo momento la garantía hipotecaria constituida en el lugar y grado de preferencia que corresponda a favor de* ***BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE*** *en razón del presente crédito, por lo cual otorgamos nuestra más amplia anuencia y conformidad."*

2. Copia simple de la [redacted] de fecha 22-veintidós de julio de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaño Pedraza,

Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al Contrato de Sociedad Anónima, de **BANCO BANCREA, S. A. , INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE;** inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico número [redacted]

3. Copia simple de la Escritura Pública número 37,166-treinta y siete mil ciento sesenta y seis, de fecha 21-veintiuno de enero de 2026-dos mil veintiséis, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, en el que se hace constar que **BANCO BANCREA, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,** otorga diversos poderes y facultades (encontrándose incluido Poder Especial para Actos de Administración) a favor de los [redacted] entre otras personas.

4. Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted], con número [redacted]

5. Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] con número [redacted]

e) 04-cuatro fotografías de la situación actual del predio.

f) Copia simple del recibo de pago del **impuesto predial** emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio **406A-1661** de fecha 24-veinticuatro de enero de 2024-dos mil veinticuatro, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral número [redacted]; así como Reporte de Cuenta de Predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, de fecha 04-cuatro de agosto del 2026-dos mil veintiséis, en cuyo apartado de "DETALLE DE PAGOS" se indica que el día 05-cinco de febrero del año en curso, se expidió el recibo 414C-2493, en relación al pago de los 06-seis bimestres del año 2026, del expediente catastral [redacted] con lo cual acreditan que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial

g) **Cédula Única Catastral** del N° de expediente [redacted] con una superficie de 45,192.70 metros cuadrados, con N° de Folio: 26C0028801, de fecha 21-veintiuno de julio de 2026-dos mil veintiséis.

h) Se anexan copias simples del **acuerdo de la Factibilidad y Lineamientos, acuerdo y planos del Proyecto Urbanístico y de Rasantes autorizados,** los cuales se enuncian en el apartado de Antecedentes, de la presente resolución

i) Se anexan los **proyectos de ingeniería urbana** de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, pavimentos y nomenclatura y señalamiento vial, etc., los cuales se describen en el Acuerdo Séptimo del presente resolutivo.

29369

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

j) Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos; los cuales se describen en el Acuerdo Séptimo de la presente resolución.

k) Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos; los cuales se describen en el Acuerdo Séptimo de la presente resolución.

l) El solicitante presenta juego de **planos** del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico** y del **Proyecto de Ventas y asignación de números oficiales** en original, firmados cada plano por los **C. C. María Beatriz Sáenz González y Mario Rafael Esquivel Perpuli**, Apoderados legales de la persona moral denominada **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO** y el **C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego,** como Apoderado Legal de la persona moral denominada **ERBE PROMOTORA, S. A. DE C. V.,** y la [redacted] perito responsable del proyecto, con cédula profesional número [redacted]

m) Los solicitantes presentan **presupuesto de obra** con importes totales de las obras de urbanización a ejecutar en el inmueble en donde se desarrollará el fraccionamiento, además, presentaron **programa de obra** con los alcances y tiempos estimados para la ejecución de las obras descritas en el presupuesto citado, firmados por los **C. C. María Beatriz Sáenz González y Mario Rafael Esquivel Perpuli**, Apoderados legales de la persona moral denominada **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO** y el **C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego.** como Apoderado Legal de la persona moral denominada **ERBE PROMOTORA, S. A. DE C. V.,** y el [redacted] perito responsable del proyecto, con cédula profesional número [redacted]

n) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo; mismo que se describe en el numeral IX del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

o) Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; mismo que se describe en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

p) Constancia expedida por el Estado que acredita el cumplimiento de las aportaciones para Equipamiento Educativo; mismo que se describe en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

q) Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracción XII, 267 y 269, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos 147 y 148, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

N° de Oficio: SDU/02752/2026
Expediente Administrativo Nº F-048/2024
Asunto: **El que se indica**

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

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

II. Que los promoventes cumplen con los requisitos indicados en los artículos 267, fracciones I a XV y 269, fracciones I a XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 147, fracciones I al XVIII y 148, fracciones I al XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. De conformidad con la autorización descrita en el inciso b) del Apartado de antecedentes, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, cuyo análisis y autorización se estableció en la resolución de fecha 09-nueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, con No. de Oficio 03640/2024-SEDUSO, del expediente administrativo **F-007/2024**, expedida por esta Secretaría, en los siguientes términos:

a) *" **ZONIFICACION:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, identificado con el expediente catastral número* [redacted] *con superficie solicitada de **45,192.70** metros cuadrados, el cual una porción se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar **(HU);** en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se señala como permitido; para la porción colindante a la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, se considera Corredor Urbano de Medio Impacto **(CMI),** donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad de Usos de Suelo del referido Plan."*

b) *"**DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se señala para esta zona, que se clasifica como **CC** (crecimiento controlado), que en base a las pendientes del predio a desarrollar, se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30%-por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45%, en tanto para el Corredor de Mediano Impacto **(CMI)** en su colindancia con la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago, en la cual de acuerdo al último párrafo del artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso del Municipio de*

29370

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Monterrey señala que para la zona Huajuco se considera lo siguiente: "...En todos los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos se aplicará la densidad de la zona donde se ubique...".

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 1, 213 fracción IX y 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidos metros cuadrados 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 al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia ya asistencia pública.

*El presente caso se requiere ceder un área municipal correspondiente a cuantificar el **17% del área vendible habitacional**, que corresponde a la superficie de 21,239.426 metros cuadrados resultando un área municipal requerida de **3,610.711 metros cuadrados,** por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda que corresponde a 66 viviendas, en lo que resulta un área municipal requerida de 1,452.00 metros cuadrados, agregando además el **7% del área vendible comercial y servicios**, que corresponde a una superficie de 6,064.320, resultando área de 424.502 metros cuadrados, dando una suma en un total requerida de 4,035.204 metros cuadrados, por lo que en el presente caso cumple con una superficie de **4,158.040 metros cuadrados**, la cual se encuentra ubicada en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León."*

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

1. Oficio número **SSP/0013/2026** de fecha 08-ocho de enero de 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"... Se otorga la FACTIBILIDAD para la futura prestación del servicio de recolección de residuos sólidos urbanos, confirmando que la zona se encuentra dentro de la capacidad operativa municipal. Sin embargo, la prestación directa del servicio por parte del Municipio iniciará únicamente hasta que se formalice la Municipalización.*

   *Cabe precisar que dicho servicio se brindará una vez que el solicitante cuente con la correspondiente **Constancia de Municipalización**, de conformidad con lo señalado en los artículos 282 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra indican:*

"La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el Municipio se haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le correspondan en concordancia con el artículo 213 de la presente Ley y se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el Municipio en un término no mayor de 10-diez días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente."

..."

2. Oficio número ***SEG/CJE/IGP/POP/024/2026*** de fecha 12-doce de enero de 2026-dos mil veintiséis, emitido por el CMTE. José Santos González Escobar, Encargado de la Dirección de Policía de Proximidad, en el cual se informa lo siguiente: *"...Me permito informar que la ubicación antes mencionada, se encuentra fuera de la jurisdicción de Vigilancia Municipal de esta Secretaría.".*

3. Oficio **SSE/FC/SV/3623/2026,** de fecha 27-veintisiete de Marzo de 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Oficial Judith Mercedes Ramírez Loredo, Coordinadora General de la Sección V Jurídica del Estado Mayor de Fuerza Civil; en el cual se informa lo siguiente: *"Una vez que se realizó una búsqueda en los archivos, registros y bases de datos físicos y digitales con los que cuenta esta Institución, se advierte que es en sentido positivo, la factibilidad de prestación del servicio de seguridad pública competencia de esta Institución Policial."*

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

1. Agua potable y drenaje sanitario: copia de CFDI 4.0, comprobante de transferencia electrónica de fecha de 26-veintiseis de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, con número de Clave 83101500 y número de folio **00221067130090329412**, por la cantidad de $1,121,911.54 (UN MILLÓN CIENTO VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS 54/100 M.N.) por concepto de aportación económica al convenio 255/2024, así como copia de recibo oficial con número de folio **2001825755**, de fecha 14-catorce de marzo de 2025-dos mil veinticinco, por la cantidad de $335,360.00 (TRESCIENTOS TREINTA CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.),expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un área vendible de 27,548.25 metros cuadrados, en el municipio de Monterrey, N.L.

2. Energía eléctrica: copia de comprobante CFDI de transferencia electrónica de fecha de 10-diez de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, con número de referencia 2358 y concepto de pago **42829501280247839206**, por la cantidad de $1,348,740.95 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 95/100 M.N.), de acuerdo a la cláusula séptima del refrendo de convenio, pago por aportación para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros, con

29371

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

relación al Convenio número **ESP-043/2025,** de fecha 20-veinte de octubre de 2025-dos mil veinticinco, celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.

3. Movilidad: Oficio número **IMA-DG/3098/2025,** de fecha 28-veintiocho de octubre de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León; en el que señala: *"....**Este Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado de Nuevo León, expide la presente Constancia por Incorporación a las Redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras y obligaciones establecidas con anterioridad por esta Dependencia y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dentro del artículo 208 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas.".***

   Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación con la obligación contenida en el referido artículo 269 fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, expidió la constancia correspondiente al fraccionamiento denominado **VITERRA**, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia, así como copia simple del comprobante de pago de fecha de 23-veintitres de Octubre del 2025-dos mil veinticinco, con número de referencia de pago 11992099372002485611104785829 7, por la cantidad de $56,683.00 (CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.), en el que se encuentra incluido el concepto por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 269 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

VI. Que respecto a la obligación indicada por el artículo 269 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y al artículo 154 de la misma Ley, y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; el promovente presentó copia de validación CFI (Comprobante Fiscal Digital por Internet) de la transferencia electrónica, de fecha 17-diecisiete de enero de 2025-dos mil veinticinco, con número de referencia 84101600, por la cantidad de $143,312.40 (CIENTO CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS 40/100 M. N.), por concepto de aportación por equipamiento educativo derivado del proyecto **VITERRA**.

VII. De acuerdo a verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 30-treinta de enero de 2025--dos mil veinticinco, se llevó a cabo en el sitio una verificación por parte del personal adscrito a esta Secretaría; se constató lo siguiente:

"01.-Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del sector y ver si se encuentra con alguna etapa constructiva; 02.-Preliminares: Ya se realizó aproximadamente el 95% del desmonte en el predio sobre las vialidades encontrándose por concluir la etapa de despalme; 03.-Terracerías en vialidades: Aún no se inicia con esta etapa; 04.-Drenaje Sanitario: Aún no se inicia con esta etapa; 05.- Drenaje Pluvial: Aún no se inicia con esta etapa; 06.- Agua Potable: Aún no se inicia con esta etapa; 07.- Red de Gas Natural: Aún no se inicia con esta etapa; 08.- Pavimentación: Aún no se inicia con esta etapa; 09.- Guarniciones: Aún no se inicia con esta etapa; 10.- Red eléctrica: Se encontró un poste C.F.E., así como una línea que corre en el sentido en que se refiere en el plano

presentado; 11.- Alumbrado Público: Aún no se inicia con esta etapa; 12.- Habilitación, Equipamiento, Arbolado en Área Municipal: Aún no se inicia con esta etapa; 13.- Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: Aún no se inicia con esta etapa; 14.- Red de telefonía y televisión por cable: Aún no se inicia con esta etapa; 15.-Uso de suelo del área colindante: El predio colinda al sur-este y al nor-este con fraccionamiento habitacional unifamiliar, al sur-oeste colinda con una escuela y al nor-este con casa habitación y baldío; 16.-Ocupación de los lotes existentes (construcciones existentes): En este momento a la propiedad no se le da uso alguno; 17.-Colindancias del predio: El predio colinda al sur-este y al nor-este con fraccionamiento habitacional unifamiliar, al sur-oeste colinda con una escuela y al nor-oeste con casa habitación y baldío. Al sur-oeste colinda con la vialidad (antiguo camino a la villa de Santiago); 18.- Sección de vialidades colindantes al predio: En la sección vial al costado sur-oeste (antiguo camino a la villa de Santiago) varia su medida, el colegio que se encuentra frente al predio cuenta con un andén de aproximadamente 8m, existe una barda que divide la calle (antiguo camino a la villa de Santiago) y el andén del colegio, el camellón donde se encuentra esta barda es de 2.30 m aproximadamente; 19.- Escurrimientos naturales y/o arroyos: Se cuenta con un arroyo que corre a lo largo del costado este al costado al costado sur, aún no se inicia con la etapa de entubamiento; 20.- Vegetación (en caso de el predio se encuentre en breña): En las vialidades ya se realizó el desmonte, solo se cuenta con la vegetación nativa en los lotes; 21.-Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: Aún no se inicia con esta etapa; 22.- Infraestructura Troncal y de Servicios básicos: Aún no se inicia con esta etapa;"

VIII. Que mediante el presente trámite están solicitando la aprobación del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico, la Autorización del Proyecto de Ventas y Visto Bueno de Números Oficiales,** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **VITERRA**; relativo a la superficie solicitada de **45,192.70 metros cuadrados** proveniente del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] predio frente a la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sureste de la calle Camino a las Águilas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Polígono Total:	**45,192.700**	**metros cuadrados**
Área Afectación Línea Eléctrica (CFE):	1,997.828	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	**43,194.872**	**metros cuadrados**
Área Vial:	10,656.572	metros cuadrados
Área de Derecho de Paso Pluvial:	1,076.465	metros cuadrados
Área Urbanizable:	**31,461.836**	**metros cuadrados**
Área Municipal:	4,158.040	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	21,239.476	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y Servicios:	6,064.320	metros cuadrados
Área Vendible Total:	27,303.796	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	66 lotes	
Lotes Comercial y Servicios:	1 Lote	
Total Lotes:	67 lotes	

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

29372

MTY AQUÍ SE RESUELVE

IX. Que según verificación física de fecha 30-treinta de enero de 2025--dos mil veinticinco, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **VITERRA,** presenta 14.71% de avances de obras de urbanización, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso del desarrollador de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de las obras de urbanización de fecha de mayo de 2026-dos mil veintiséis, presentado por el propio promovente, dictaminó **un costo por las obras pendientes** a realizar ya con IVA incluido de $14,213,600.26 (CATORCE MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS PESOS 26/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 269 fracción V y 271 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de **$17,056,320.31 (DIECISIETE MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 31/100 M.N.),** lo cual fue notificado en fecha 10-diez de junio de 2026-dos mil veintiséis, a los C.C. María Beatriz Sáenz González y Mario Rafael Esquivel Perpuli delegados de la persona moral denominada **BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO**; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de junio de 2026-dos mil veintiséis, el promovente exhibe y presenta la siguiente GARANTÍA: Póliza de fianza **Nº 1487-00584-9,** expedida el día 10-diez de junio de 2026-dos mil veintiséis, por **ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V.,** en favor de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, ambas del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **$17,056,320.31 (DIECISIETE MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 31/100 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, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 287 Fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización**.

X. Las personas morales denominadas BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO y ERBE PROMOTORA, S. A. DE C. V., por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; exponen que con el fin de que surtan efectos la Autorización del Proyecto de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprueba.

XI. La persona moral denominada BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, como Fiduciaria dentro del Fideicomiso No. 3760, por conducto de sus apoderados legales; por medio del presente instrumento, cede y traspasa sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 271 Fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

N° de Oficio: SDU/02752/2026
Expediente Administrativo Nº F-048/2024
Asunto: **El que se indica**

XII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo Urbanístico** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento; así como **la Autorización del Proyecto de Ventas** por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **VITERRA**.

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 Séptimo, del presente documento se **APRUEBA** el **Proyecto Ejecutivo Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará denominado **VITERRA**; relativo a la superficie solicitada de **45,192.70 metros cuadrados** proveniente del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] predio colindante a la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sureste de la calle Camino a las Águilas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Polígono Total:	**45,192.700**	**metros cuadrados**
Área Afectación Línea Eléctrica (CFE):	1,997.828	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	**43,194.872**	**metros cuadrados**
Área Vial:	10,656.572	metros cuadrados
Área de Derecho de Paso Pluvial:	1,076.465	metros cuadrados
Área Urbanizable:	**31,461.836**	**metros cuadrados**
Área Municipal:	4,158.040	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	21,239.476	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y Servicios:	6,064.320	metros cuadrados
Área Vendible Total:	27,303.796	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	66 lotes	
Lotes Comercial y Servicios:	1 Lote	
Total Lotes:	67 lotes	

Las personas morales denominadas **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO** y **ERBE PROMOTORA, S. A. DE C. V.,** en su carácter de **Fiduciaria** (Propietaria) y la segunda en carácter de **Desarrolladora y Fideicomisaria en segundo lugar,** esto dentro del **FIDEICOMISO No. 3760**), en

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

29373

cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 urbanístico del fraccionamiento denominado **VITERRA,** 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 **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO,** representada por los **C. C. María Beatriz Sáenz González y Mario Rafael Esquivel Perpuli,** en su carácter de Delegados Fiduciarios y la persona moral denominada **ERBE PROMOTORA, S. A. DE C. V.,** representada por el **C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego;** la primera en su carácter de Fiduciaria (propietaria) y la segunda, de Fideicomitente y Fideicomisaria "B" (obligado solidario) dentro del **FIDEICOMISO No. 3760**; y el [redacted] perito responsable del proyecto, con cédula profesional número [redacted] y de conformidad con lo solicitado, deberán de concluir las obras de urbanización indicadas Acuerdo Séptimo, del presente documento, así como las establecidas en el artículo 208, fracciones I a XV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en un **plazo no mayor a 21-veintiún meses**, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución que autorice el Proyecto Ejecutivo Urbanístico. 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 277 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

TERCERO: En razón a que las personas morales denominadas **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO,** representada por los **C. C. María Beatriz Sáenz González y Mario Rafael Esquivel Perpuli,** en su carácter de Delegados Fiduciarios y la persona moral denominada **ERBE PROMOTORA, S. A. DE C. V.,** representada por el **C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego;** la primera en su carácter de Fiduciaria (propietaria) y la segunda, de Fideicomitente y Fideicomisaria "B" (obligado solidario) dentro del **FIDEICOMISO No. 3760;** también están solicitando la Autorización del Proyecto de Ventas, en forma conjunta con la autorización del Proyecto Ejecutivo Urbanístico, lo cual se estima permitido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 284, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y ésta Ley, en su artículo 271, dispone que para poderse autorizar el proyecto de ventas, para 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 en fecha 25-veinticinco de junio de 2026-dos mil veintiséis, mediante el cual presentan la Póliza de fianza [redacted] expedida el día 10-diez de junio de 2026-dos mil veintiséis, por **ASEGURADORA ASERTA, S.A. DE C.V.,** en favor de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, ambas del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **$17,056,320.31 (DIECISIETE MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 31/100 M.N.);** por lo que esta Autoridad **acepta la garantía** propuesta para

caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **VITERRA,** 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 el artículo 287 Fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización**.

CUARTO: 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 **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, y ERBE PROMOTORA, S. A. DE C. V.,** por conducto de sus apoderados legales, **la Autorización del Proyecto de Ventas** de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará denominado **VITERRA**; relativo a la superficie solicitada de **45,192.70 metros cuadrados** proveniente del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] colindante a la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago, al sureste de la calle Camino a las Águilas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Polígono Total:	**45,192.700**	**metros cuadrados**
Área Afectación Línea Eléctrica (CFE):	1,997.828	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	**43,194.872**	**metros cuadrados**
Área Vial:	10,656.572	metros cuadrados
Área de Derecho de Paso Pluvial:	1,076.465	metros cuadrados
Área Urbanizable:	**31,461.836**	**metros cuadrados**
Área Municipal:	4,158.040	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	21,239.476	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y Servicios:	6,064.320	metros cuadrados
Área Vendible Total:	27,303.796	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	66 lotes	
Lotes Comercial y Servicios:	1 Lote	
Total Lotes:	67 lotes	

QUINTO: Las personas morales denominadas **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, y ERBE PROMOTORA, S. A. DE C. V.,** por conducto de sus apoderados legales deberán de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 272 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 el Proyecto de Ventas de los lotes resultantes del fraccionamiento denominado **VITERRA,** así como del plano de Ventas, acto con el cual se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio, debiendo de entregar

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

29374

MTY AQUÍ SE RESUELVE

a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible una copia de esta documental que contenga los datos de inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: En términos de los artículos 208 fracciones I a XV, y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el desarrollador, en este caso, las personas morales denominadas **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO** y **ERBE PROMOTORA, S. A. DE C. V.,** en su carácter de **Fiduciaria** (Propietaria) y la segunda en carácter de **Desarrolladora y Fideicomisaria en segundo lugar,** esto dentro del **FIDEICOMISO No. 3760);** 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: La Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme a los planos autorizados por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., bajo el número **03/25**, con número de proyecto SAP-I-RS-24111/11, de fecha 06-seis de enero de 2024-dos mil veinticuatro.

Drenaje Sanitario: La Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., bajo el número **03/25**, con número de proyecto SAP-I-RS-24111/11, de fecha 06-seis de enero de 2025-dos mil veinticinco.

En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio número **255/2024,** relativo a la aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 26-veintiséis de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, por un área vendible total de 27,303.796 metros cuadrados, destinados para uso habitacional unifamiliar de 66-sesenta y seis lotes tipo residencial y 01-un lote para uso comercial y/o servicios, para el fraccionamiento denominado **VITERRA**; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Es menester señalar que del Convenio de aportación para obras de infraestructura, descrito en el párrafo que antecede, que fuera aportado por el propio promovente, se desprende la obligación que tienen el desarrollador

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

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 03-tres de octubre de 2025-dos mil veinticinco, los planos (1/5 a 5/5) que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento **VITERRA**; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dichos planos, de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio número **ESP-043/2025** de fecha 20-veinte de octubre de 2025-dos mil veinticinco, respecto de la aportación de obra específica, celebrados con dicha compañía, de los cuales fueran proporcionadas copias para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: El solicitante deberá cumplir y ejecutar la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, conforme a las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha 24-veinticuatro de octubre de 2023-dos mil veintitrés y plano autorizado con fecha de 23-veintitrés de enero de 2023-dos mil veintitrés; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

B: INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

Drenaje Pluvial: Conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de acuerdo con la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número **PRT/384/2026**, de fecha 29-veintinueve de mayo de 2026-dos mil veintiséis, se considera **factible** la solución al drenaje pluvial y se informa en el mismo, que se llevó a cabo la revisión contemplando la información presentada por el promovente, así como los antecedentes y se dictaminan las obligaciones y lineamientos para las obras de drenaje pluvial, de acuerdo con lo siguiente:

"...

OPINIÓN TÉCNICA:

Tomando en cuenta los antecedentes anexos a esta solicitud de opinión técnica y considerando que la presente solicitud de opinión técnica corresponde a la etapa de **PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICO, AUTORIZACIÓN DE VENTAS**, *tenemos que se presentó para su revisión el Hidrológico e Hidráulico en el cual fue realizado por el* [redacted] *(Cédula Profesional* [redacted] *(mayo 2026), al que hacen referencia las etapas anteriores del fraccionamiento, en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en el artículo 153 fracciones II y III.*

29375

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

*Con base en las obligaciones y lineamientos contenidos en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, vigente y Reglamentos Municipales esta dirección emite una opinión **Factible** en cuanto a los aspectos técnicos hidrológicos e hidráulicos.*

Adicionalmente deberá de cumplir con lo siguiente para esta etapa del proyecto:

- *Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.*
- *Cabe reiterar que queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.*
- *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.*
- *Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.*

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León..."

Elementos urbanos de uso público: La construcción de banquetas es una obligación por parte del desarrollador establecida en el artículo 17 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, y en el artículo 208, fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Estos elementos deberán cumplir con los objetivos establecidos en el artículo 10 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey y, así mismo, organizarse conforme al artículo 8 reglamento anteriormente mencionado, y en el numeral 3.1 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, y las dimensiones mínimas respecto al tipo de vías donde se encuentran estarán sujetas en los artículos 9 y 13 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como en el numeral 3.2 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, y del artículo 169 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Las características que deben contar las banquetas deberán apegarse a los artículos 18, 19 y 37 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así

como el numeral 3.9 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León. Además, deberán considerar el aspecto pluvial conforme a los artículos 21 y 34 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey.

Las guarniciones, deberán cumplir los objetivos, medidas y materiales conforme a los artículos 22 y 23 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como el numeral 3.8 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

La infraestructura como tuberías, registros, cableado, etc., deberá considerar lo dispuesto en los artículos 24 y 25 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como el numeral 3.10 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

La colocación y diseño del mobiliario como parabuses, bancas, basureros, etc., deberán apegarse a los artículos 26 y 32 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como los numerales 3.4 y 3.7 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

Referente al plantado arbolado en franja de servicios, este debe basarse en los criterios establecidos en los artículos 29, 30, y 31 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como en el numeral 3.6 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

Las rampas para personas con discapacidad deberán cumplir con los criterios de accesibilidad universal establecidos en el artículo 41 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey.

Las rampas de cocheras deberán cumplir con lo establecido en los artículos 27 y 42 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como en el numeral 3.4 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

Se tendrá que salvaguardar la seguridad peatonal a través de dispositivos e intersecciones seguras cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como en los numerales 5.1, 5.2, 5.3, y 5.4 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

En las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

CONTROL PARA LA EMISIÓN DE PARTICULAS CONTAMINANTES A LA ATMOSFERA: Al momento de iniciar las obras de Urbanización, deberá cumplir los numerales 6, 6.1, 6.1.1.1, 6.1.1.2., 6.1.1.3., 6.1.1.4, 6.1.1.6., 7, 7.1.1.,

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

29376

MTY AQUÍ SE RESUELVE

7.1.2., 7.2.1., 7.4., 7.4.3., 8.1.2., 8.1.7., 9.1., 10.1, 11.2.1., 11.3.1., 11.5.1, 11.6.1., 13., de los lineamientos técnicos promulgados en la **NORMA AMBIENTAL ESTATAL DE EMERGENCIA NAE-SDS-002-2019** publicados en el Periódico Oficial el 05-cinco de junio de 2019-dos mil diecinueve.

PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Conforme a los estudios y escritos presentados por el propio promovente:

- Mecánica de Suelos: elaborado por la empresa TÉOTL geología y geofísica ambiental, de fecha de agosto de 2025-dos mil veinticinco, signado por el [redacted] con cédula profesional número [redacted] del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "*...Nos permitimos presentar a su atenta consideración los resultados obtenidos del Estudio de Mecánica de Suelos Efectuado por las empresas TÉOTL GEOCIENCAS E INGENIERIA APLICADA S.A. DE C.V. y ENKEL ARQUITECTOS Y ASESORES, mismas que se hacen responsables por los resultados entregados...*"

- Estudio Geotécnico: elaborado por la empresa ECN Laboratorio, S.A. de C.V., de fecha de agosto de 2025, signado por el [redacted] con cédula profesional número [redacted] del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "*...Por medio de la presente, manifiesto a Usted, ser el Responsable del Estudio Geotécnico realizado...*"

- Diseño de Pavimento, elaborado, signado por el [redacted] en fecha mes de Agosto de 2025- dos mil veinticinco con cédula profesional número [redacted] del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "*...Por medio de la presente, manifiesto a Usted, ser el Responsable del **Diseño de Pavimento** de la vialidad interna, elaborado en el predio en el cual se tiene proyectado la realización de la obra identificada como **Fraccionamiento Viterra**...*"

- Certificado N° L.C. 034, Renovación 01, con vigencia: 16/12/2024 al 15/12/2027; emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a ECN LABORATORIO, S.A. DE C.V., como Laboratorio Certificado Con Alcances En Geotecnia, Concretos, 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"; de conformidad con el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; y 20 fracción I y 23 fracciones XIX y XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana.

- Certificado N° PRC-019, Renovación 04, con vigencia de 2024-MAR-17 al 2027-mar-16; emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana a través de la Subsecretaria de Transporte del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al C. Ing. Ernesto Monsiváis Contreras, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 02 "Certificación Profesional Responsable"; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 19 fracción XXXVI y 23 fracción XVI del Reglamento Interior de la Secretaria de Movilidad y Planeación urbana del Estado de Nuevo León.

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

"...Alternativa 1:
*Carpeta de concreto asfáltico: **4.0 cm;***
*Base (Caliza Triturada): **15.0 cm;***
*Sub-Rasante (Material natural del sitio con cal o de banco): **20.0 cm;***
*Sub-Yacente (Material natural del sitio con cal o de banco): **20.0 cm;***
*Desplante terracería de cimentación o T.N.: **Espesor indefinido***

Alternativa 2:
*Carpeta de concreto asfáltico: **5.0 cm;***
*Base (Caliza Triturada): **15.0 cm;***
*Sub-Rasante (Material natural del sitio con cal o de banco): **20.0 cm;***
*Sub-Yacente (Material natural del sitio con cal o de banco): **20.0 cm;***
*Desplante terracería de cimentación o T.N.: **Espesor indefinido***

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

[redacted] con cédula profesional número [redacted] acompañado del Certificado número PRC-025 Renovación 04, con vigencia 17/03/2024 al 16/03/2027, emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de Validación de Diseño de Pavimento Flexible PRC-RD-002-2025 de fecha con fecha del 10-diez de diciembre de 2025-dos mil veinticinco, relativo a la Validación Técnica del Diseño de la Estructura de Pavimento Flexible del proyecto de vialidad del fraccionamiento **VITERRA**, con carta responsiva en la cual manifiesta lo siguiente:

*"Por medio de la presente ponemos a su distinguida consideración la **Revisión del Estudio** para el Diseño de la Estructura del Pavimento para el Proyecto Habitacional **"Fraccionamiento VITERRA"**, Municipio de Monterrey, Nuevo León."*

*"Para el desarrollo de la propuesta estructural en base al estudio realizado por el perito Responsable **PRC-019** [redacted] se tomaron en cuenta las consideraciones de diseño de acuerdo a la Ley de Pavimentos y Normas Técnicas de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León **NTEPNL-01-EP y NTEPNL-02-DP**, así como la información generada de los estudios de tránsito, geotécnicos e hidrológicos y sobre la base de dicha revisión se cumple con la finalidad en cuanto economía y funcionalidad de la vía en estudio en los términos de dicha Ley de Pavimentos".*

Oficio número **SOP-510/2026** de fecha 18-dieciocho de marzo de 2026-dos mil veintiséis, la Secretaría de Obras Públicas, menciona que cumple con lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, lo que respecta a los pavimentos, da el visto bueno.

29377

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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

Guarniciones y banquetas: Oficio número **GEM/142/2025** de fecha 28-veintiocho de febrero de 2025-dos mil veinticinco, relativo al visto bueno para cordones y banquetas, emitido por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría, que informa lo siguiente: *"...en seguimiento al expediente en mención, y con base a la revisión del plano de cordones y banquetas presentado ante ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público, el personal técnico a mi cargo llevó a cabo la revisión de la propuesta, considerando que cumple con los requerimientos acordados, por lo anterior se le otorga el visto bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio."*

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

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

DISEÑO DE ALUMBRADO PÚBLICO: El solicitante presenta plano del proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección General de Parques y Jardines, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio número **SSP/DGP/186/2024,** de fecha 11-once de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro; el cual señala lo siguiente: *"...se ha realizado la revisión del proyecto Alumbrado Público para el inicio de proyecto Fraccionamiento VITERRA, ubicado en la zona huajuco de Monterrey. Nuestra revisión ha confirmado que el proyecto cumple con la Norma Oficial Mexicana y las especificaciones técnicas para instalaciones de alumbrado público requeridas por el municipio de Monterrey. En consecuencia, no encontramos inconveniente en emitir el Visto Bueno para el inicio de obra."*; así mismo se anexa memoria de cálculo técnica y descriptiva del alumbrado público. Debiendo cumplir con el proyecto aprobado en los planos mencionados.

NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTO VIAL: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría, según oficio número **GEM/141/2025,** con fecha del 28-veintiocho de febrero de 2025-dos mil veinticinco, el cual señala lo siguiente: *"...con relación al expediente administrativo No. F-000048/2024, identificado bajo el número de expediente catastral* [redacted] *para el desarrollo de un fraccionamiento denominado "VITERRA", ubicado en Antiguo Camino a villa de Santiago, Los Cristales, Delegación Huajuco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumplimiento con las normas marcadas por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, por lo anterior se le otorga el Visto Bueno..."*

VIALIDAD:

N° de Oficio: SDU/02752/2026
Expediente Administrativo Nº F-048/2024
Asunto: **El que se indica**

a) De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número **PRT/253/2026**, con fecha del 13-trece de abril de 2026-dos mil veintiséis, se otorga el Visto Bueno:

"...

1. *Queda obligado el desarrollador 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.*

   Al respecto, el desarrollador deberá llevar a cabo la propuesta de Movilidad autorizada mediante oficio No. GME/141/2026, en fecha 23 de febrero del 2026, elaborado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.

   El solicitante deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones establecidas en este visto bueno de acuerdo con el Plano autorizado, las cuales deberán estar resueltas previo a la etapa de Terminación de Obras o en su defecto cuando así lo requiera la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.

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 elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.*

Por lo tanto, se otorga el visto bueno de vialidad al Proyecto Ejecutivo Urbanístico del Fracc. Viterra, condicionado a lo indicado en el presente oficio.
..."

b) El solicitante presenta el visto bueno otorgado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, de esta Secretaría de mediante el oficio número **GME/141/2026,** de fecha 23-veintitrés de febrero de 2026-dos mil veintiséis; el cual señala lo siguiente: *"...le informo que se llevó a cabo la revisión del mismo y cumple con las especificaciones marcadas por ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público, por lo anterior se le otorga el visto bueno al proyecto de movilidad, de dicho fraccionamiento.".*

..."

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

29378

MTY AQUÍ SE RESUELVE

CONTROL DE EROSIÓN: Para el proceso de las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, de conformidad con el antecedente de autorización del plano de rasantes emitido mediante resolución de fecha 09-nueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el oficio número 03640/2024-SEDUSO, dentro del expediente administrativo número **F-007/2024** y para el resto de la superficie deberá cumplir con lo dispuesto por el artículo 35 Bis I del Reglamento de Protección Ambiental e imagen Urbana de Monterrey. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

BOMBEROS: Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio número **IR24-585,** con fecha del 23-veintitrés de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro.

GEOLOGÍA: De acuerdo con la opinión técnica Geológica-Geotécnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número **PRT/230/2026**, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2026-dos mil veintiséis, considera el presente dictamen factible y respecto a los estudios presentados, se emite la siguiente opinión:

"...

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS:
De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, se llevaron a cabo 12 pozos a cielo abierto hasta una profundidad máxima de 2.00m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, así como la estratigrafía del subsuelo y propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOTÉCNICO:
Se llevaron a cabo 7 sondeo de exploración hasta una profundidad máxima de 2.20m., en los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Los valores obtenidos de los ensayes 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 para la construcción y rehabilitación de pavimentos del Estado de Nuevo León.

CON RESPECTO AL DISEÑO DE PAVIMENTO FLEXIBLE:
Se proponen las siguientes alternativas de la estructura de pavimento la cual estará compuesta por una capa de carpeta de concreto Asfáltico: 4.0-5.0cm., Base (Caliza triturada):15.0 cm., Subrasante (Material del sitio con cal o

de banco): 20.0 cm., Subyacente (Material del sitio con cal o de banco): 20.0cm., Desplante de Terracería de cimentación o T.N: espesor indefinido.

CON RESPECTO A LA VALIDACIÓN DEL DISEÑO PAVIMENTO:
Se concluye que se cumple con el objetivo para la construcción del pavimento del "Fraccionamiento Viterra, Vialidades interiores" ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en los términos de dicha ley, quedando a reserva del seguimiento para el cumplimiento cabal con las especificaciones técnicas y calidad de los materiales que serán empleados en la ejecución de los trabajos de rehabilitación llevando a cabo el control y la supervisión pertinente por el Laboratorio de Materiales y el Profesional Responsable respectivamente, ambos deberán estar certificados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León. (SIC)

CONCLUSIONES
Con base en lo anterior, se determina que el Fraccionamiento ***CUMPLE*** *con la información requerida, considerándose* ***FACTIBLE*** *proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del Desarrollo Implica, condicionado al cumplimiento de lo arriba establecido. "*

ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, de esta Secretaría; mediante oficio número **GDV/0174/2026**, de fecha 13-trece de mayo de 2026-dos mil veintiséis, se otorga el Visto Bueno y se indican los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo Urbanístico, considerando el proyecto de habilitación de Áreas Municipales, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

"...
Considerando lo anterior, y atendiendo su solicitud, me permito informarle que esta Dirección General para un Desarrollo Verde, en el ámbito de nuestra competencia, no tiene inconveniente en que se autorice el proyecto en comento, siempre y cuando se hayan cumplido cabalmente los lineamientos y condicionantes establecidos en las autorizaciones previas y para la que, en su caso, se emita para la etapa presente del proyecto se cumpla con los siguientes lineamientos:

Generales

1. *Apegarse estrictamente a los lineamientos indicados en las autorizaciones de las etapas previas. En tanto no sea aprobada alguna de las etapas del proyecto, quedará estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de actividad relacionada con la etapa siguiente.*

1.1. *Deberá apegarse a lo autorizado por las autoridades federales respecto al presente proyecto, así como cumplir con todas las medidas de mitigación y control que le hayan establecido las mismas autoridades. Como pueden ser entre otras la Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales emitida por la SEMARNAT mediante el oficio No.* ***139.04.1.-499 (23)*** *de fecha* ***27 de junio de 2023****. Así mismo cumplir con lo indicado en la Autorización condicionada en Materia de Impacto*

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

29379

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Ambiental emitida por la Secretaría de Medio Ambiente del estado mediante oficio No. ***1213/SMA-DIRA/23*** *de fecha* ***12 de mayo de 2023****.*

1.2. *Deberá conservar la vegetación ubicada dentro de los lotes habitacionales de las áreas vendibles y municipales e identificar y preservar los individuos de especies nativas, tales como palma yuca, hierba del potro, retama, tenaza, chapote, anacahuita, anacua y gavia, entre otros que se encuentran en los predios y que no interfirieron con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños de poda o su derribo.*

1.3. *Se tiene a la vista en los archivos de esta Secretaría el Oficio No.* ***1268/24-DGDV SEDUSO****, mediante el cual se determinó la conservación de* ***73 árboles****. Sin embargo, durante la verificación únicamente se localizaron* ***43 ejemplares****, por lo que deberá acreditarse la conservación de los* ***30 árboles restantes****. En caso de no presentar evidencia suficiente, procederá la ejecución de una compensación conforme a la información disponible, correspondiente a* ***461 árboles****. No obstante, de acuerdo con los antecedentes, se cuenta con una superficie a favor de* ***876.717 m²*** *(ochocientos setenta y seis punto setecientos diecisiete metros cuadrados), equivalente a* ***13.69 individuos arbóreos****, cantidad que, al redondearse al número entero más cercano, corresponde a* ***14 árboles****. Dichos ejemplares han sido considerados para deducirse de la compensación previamente señalada.*

En consecuencia, la cantidad final por concepto de compensación derivada de la conservación dictaminada anteriormente corresponde a ***447.22 árboles*** *a compensar, cantidad que, al redondearse al número entero más cercano, corresponde a* ***447 árboles****, previo a la etapa de municipalización.*

2. *Deberá observar y cumplir las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; que resulten aplicables a las obras y actividades a realizar.*

3. *Dado que se trata de una obra de tamaño grande de acuerdo con la Tabla 1 de la Norma Ambiental Estatal* ***NAE-SDS-002-2019*** *(en adelante la NAE), que establece los lineamientos técnicos de operación que deberán cumplir las personas físicas o morales que lleven a cabo todo tipo de obras de construcción, urbanización y demolición (pública y privada); actividades asociadas a la misma; así como las relacionadas con la operación, limpieza y/o mantenimiento de vías, patios y espacios, públicos y privados; para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera; publicada en el Periódico Oficial del Estado el día* ***5 de junio de 2020****; deberá observar y cumplir con lo establecido en los numerales de los títulos* ***6, 7, 8 y 10*** *de dicha NAE.*

4. *Se recomienda el uso de mulch o triturados vegetales en superficies permeables y en lugar de césped se recomienda utilizar especies rastreras o arbustos de bajo consumo de agua. Se prohíbe usar sistemas de riego con agua potable para jardines y parques. Deberá instalar un sistema de riego que cuente por lo menos con una cisterna, bomba y accesorios; dicho sistema deberá contar con el visto bueno de Servicios Públicos Municipales.*

   Cabe aclarar que deberá utilizar agua residual tratada, y deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde previa instalación de dicho sistema de riego para su revisión, lo anterior de acuerdo al numeral ***12.2 de la NAE-SMA-007-2022****.*

5. *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).*

6. *El equipamiento deberá incluir, sin perjuicio de los elementos ordinarios que exige la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en su artículo **215** y demás normativas aplicables (banquetas, luminarias, juegos infantiles, bancas, etc.), además deberá considerar la instalación de colectores de pilas usadas, bote sanitario subterráneo para los desechos caninos, así como indicar las especificaciones de los mismos, utilizando elementos y materiales naturales preferentemente de la región. Todo este equipamiento urbano deberá ser revisado y aprobado por la Dirección General para un Desarrollo Verde.*

Las áreas verdes de las áreas municipales se habilitarán de la siguiente manera:

*De manera general para las arborizaciones que se mencionan más adelante deberá considerar apegarse a lo indicado en la siguiente tabla de la **NAE-SMA-007-2022**.*

***9.1.17.** La instalación de arbolado debe cumplir con las medidas mínimas de distanciamiento con instalaciones urbanas conforme a la **Tabla 2**.*

Tabla 2. Medidas mínimas de distanciamiento de árboles respecto a la infraestructura, equipamiento y mobiliario urbanos.

Tipo de equipamiento, infraestructura y mobiliario urbanos	***Distancia horizontal mínima (m)***
Bardas y construcciones	*0.5*
Cableado subterráneo	*0.5*
Cámaras de seguridad	*6*
Coladera	*2*
Esquina de la calle	*3*
Hidrantes	*2*
Luminaria, semáforos	*5*
Paradero de autobuses	*2*
Poste de línea telefónica	*3*
Poste de línea eléctrica sin transformador	*4*
Poste de línea eléctrica con transformador	*8*
Puertas, portones y accesos	*3*
Rampas	*2*
Señalización vial	*3*

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

29380

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Tabla 2. Medidas mínimas de distanciamiento de árboles respecto a la infraestructura, equipamiento y mobiliario urbanos.

Tipo de equipamiento, infraestructura y mobiliario urbanos	***Distancia horizontal mínima (m)***
Teléfono, buzón	*2*
Toma y tubería de agua potable	*1*
Tubería de drenaje	*2*
Tubería de gas	*1*

7. *Deberá de realizar la plantación de **42 (cuarenta y dos) árboles**, es decir **1 (un) árbol nativo de la región por cada 100 (cien) metros cuadrados** en el área de cesión (área municipal), que contemple las siguientes especies: **Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama.** Dichos especímenes deberán de ser de al menos de **3" (tres pulgadas)** (7.5 siete punto cinco centímetros) de diámetro de tronco, medidas a **1.30 m** (un metro con treinta centímetros) de altura; además de especies arbustivas y herbáceas, tales como: **cenizo, lantana, tronadora y pastos**, todos de especies nativas y de bajo requerimiento de agua, de tal manera que cumpla con la **Regla de Santamour** establecida en la **NAE-SMA-007-2022**, la cual consiste en lo siguiente:*

   "7.2 Los proyectos de arborización deben cumplir con la regla de Santamour, que propone porcentajes máximos para las especies, géneros y familias de una instalación, asegurando la diversidad de especies en el bosque urbano. No debe instalarse más del 10% de una sola especie, no más de 20% de un solo género y no más de 30% de una sola familia. El Anexo H muestra la guía de la Regla de Santamour."

8. *Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento responsable de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.*

9. *En cuanto a los **66 lotes unifamiliares** deberá plantar **66 (sesenta y seis) árboles nativos**, uno por cada lote, los cuales deberán estar ya plantados al momento de su entrega, en la acera frontal de cada lote vendible; éstos deberán ser de especies nativas preferentemente de porte bajo a medio pudiendo ser entre otras: **Palo Blanco, Huizache, Anacahuita y Hierba del Potro**. Deberán ser de **3 pulgadas de diámetro de tronco**, medido a **1.30 m** de altura o su equivalente, mayores de **3 metros de altura**, conforme al numeral **9.1.20 de la NAE-SMA-007-2022**.*

10. *Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares que, previo al desarrollo de su proyecto de construcción, deberá solicitar la autorización del desmonte respectivo ante la Dirección General para un Desarrollo Verde. Asimismo, deberá considerar dentro del desarrollo de su proyecto constructivo las distancias de la tabla antes indicada para la conservación del árbol plantado frente a cada lote.*

11. *En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.*

12. *En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría previo a su instalación.*

13. *Las áreas de cesión en favor del municipio como parques, jardines o áreas verdes deberán entregarse habilitadas y reforestadas con especies nativas, por lo que dichas áreas en ningún momento deberán utilizarse como bancos de material, debiendo considerarlo en los movimientos de tierra por realizar.*

14. *Queda estrictamente prohibido utilizar productos químicos y la quema para realizar el desmonte y deshierbe del área del proyecto.*

15. *Las empresas urbanizadoras, constructoras o prestadoras directa o indirectamente (subcontratadas) de algún servicio en cualquiera de las etapas o actividades del proyecto deberán observar y cumplir las regulaciones y disposiciones contenidas en las diversas leyes, reglamentos y normas que resulten aplicables, así como deberán asegurarse de contar con los permisos, licencias, autorizaciones y/o anuencias de otras autoridades federales, estatales y municipales para la ejecución y desarrollo del proyecto, las cuales deberán encontrarse vigentes al momento de desempeñar dicha actividad.*

16. *Deberá observar y cumplir las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que resulten aplicables a las obras y actividades a realizar.*

17. *Lo anterior mediante el establecimiento y ejecución de un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zonas preparadas para realizar demolición o almacenamiento temporal de residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicien la exposición y susceptibilidad de suspensión, resuspensión, dispersión o arrastre de polvo o partículas; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a **30 km/h**. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular, evitando anegamiento total o parcial del predio y escurrimientos fuera de éste.*

18. *Deberá observar y cumplir lo establecido en las diversas disposiciones jurídicas y normativas en materia de prevención y control de emisiones de ruido.*

19. *Los residuos provenientes de las actividades de la obra deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; en caso de que se genere algún peligroso, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de tipo de manejo especial y sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, su Reglamento y lo que resulte aplicable de la norma ambiental estatal **NAE-SMA-008-2022**, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el **26 de abril de 2023**.*

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

29381

MTY AQUÍ SE RESUELVE

20. *Antes de iniciar y durante las actividades de la obra se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica* ***http://aire.nl.gob.mx/****, con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.*

21. *Deberá colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (apartados y numerales 7.4, artículo 60 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey).*

Específicos

22. *Deberá observar y cumplir las disposiciones establecidas en la* ***NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE)*** *y el Reglamento de Construcciones de este Municipio de Monterrey (en adelante RCMM), con especial atención en las siguientes:*

23. *Solo se podrán realizar actividades de excavación, nivelación y compactación después de humedecer el sitio donde se realizarán estas* ***actividades (numeral*** *6.1.1.3.1* ***y Tabla 2 de la*** *NAE).*

24. *Cada sitio debe tener caminos de entrada de grava (o equivalente), unidades de acceso y áreas de estacionamiento de suficiente longitud y ancho para evitar que el sedimento sea arrastrado a vías públicas o privadas (****numeral*** *6.1.1.3.2* ***de la NAE).***

25. *Los materiales provenientes del banco de material o resultantes de los trabajos en el sitio, en cualquiera de las etapas del proceso de construcción, deberán protegerse mediante la colocación de cubierta sintética y/o cualquier material que evite la dispersión de polvos, y/o humedecerse con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos. La transportación de este material deberá realizarse conforme a lo que establece la presente NAE (numeral 6.1.1.3.5* ***y Ta****bla 2 de la NAE).*

26. *Durante el uso de equipo mecánico en el proceso de excavación deberá humedecerse el área de trabajo con Agua Residual Tratada, Agua Gris o Agua No Potable, que eviten la suspensión de polvos (numeral 6.1.1.3.6* ***y Tabla*** *2 de la NAE).*

27. *Las zonas de excavaciones expuestas al aire libre deberán evitar la dispersión de polvos y partículas mediante la colocación de cubierta sintética o cualquier material que evite la dispersión de polvos, supresor de polvos y/o humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris o Agua No Potable (numeral 6.1.1.3.7 ver tabla 2 de la NAE).*

28. *En los cortes de tierra y/o talud deberá evitarse la dispersión de polvos y partículas humedeciendo con Agua Tratada, Agua Gris o Agua No Potable y/o supresor de polvos (****numeral*** *6.1.1.3.8* ***y*** *Tabla 6 de la NAE).*

29. *El material producto de la excavación deberá mantenerse* ***humedecido*** *con Agua Residual Tratada, Agua Gris y/o Agua No Potable; colocar mallas, cubierta sintética y/o supresor de polvos para evitar la dispersión de polvos y partículas (numeral 6.1.1.3.9 y Tabla 2 de la NAE).*

30. *Durante el proceso de apertura de zanjas, éstas deberán mantenerse* ***humedecidas*** *con Agua Residual Tratada, Agua Gris o Agua No Potable antes de iniciar la actividad; esta medida deberá mantenerse durante todo el proceso, hasta el relleno y/o hasta finalizar el proyecto (numeral 6.1.1.3.10* ***de*** *la NAE).*

31. *La vegetación natural deberá conservarse y protegerse siempre que sea posible en las áreas a urbanizar y/o procurar adecuar el proyecto para afectar en menor grado la vegetación nativa (numeral 6.1.1.4.1* ***y*** *Tabla 2 de la NAE).*

32. *El área verde para ceder al Municipio deberá conservar el arbolado mayor a 4 pulgadas de diámetro, medido a 1.20* ***m*** *de su base, y/o trasplantarlo garantizando su supervivencia; en caso contrario deberá realizar la reposición del arbolado (numeral 6.1.1.4.2 de la NAE).*

33. *Queda estrictamente prohibido realizar el relleno con escombros, escoria o residuos de la construcción y/o demolición dentro de las áreas verdes destinadas como parques públicos y de recreación social (numeral 6.1.1.4.4 de la NAE).*

34. *Durante el proceso de pavimentación, reparación y mantenimiento de carpeta de vialidades, estacionamientos, patios de maniobra y otras superficies de rodamiento de vehículos, con el objetivo de evitar la emisión, suspensión y re-suspensión de partículas y polvos a la atmósfera se deberá realizar lo siguiente:*

    a) *Antes de iniciar con el corte de pavimento, deberá humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos. Así mismo, durante la molienda, recolección de escombros y procesos de mantenimiento de carpeta (ver tabla 2).*
    b) *Cuando se lleven a cabo trabajos en los que se remueva pavimento quedando expuesta la superficie al paso de vehículos y no se coloque la capa final de rodamiento inmediatamente después, se deberá humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos, evitando encharcamientos. Esta humectación se deberá repetir hasta en tanto no se concluya la colocación de todas las capas de pavimentación especificadas para el proyecto (ver tabla 2).*
    c) *En caso de que el proceso afecte vialidades deberá notificar y solicitar los permisos correspondientes de las Autoridades competentes a que corresponda a dicho proceso de pavimentación.*
    d) *Con el fin de evitar el incremento de emisiones adicionales por tráfico vehicular, la reparación y mantenimiento de vías públicas, peatonales y vehiculares, deberá efectuarse de lunes a viernes en un horario de 4:00 p.m. a 6:00 a.m. y los sábados, domingos y días festivos sin ninguna restricción de horario, salvo que la autoridad municipal determine otro horario.*

35. *El almacenamiento temporal de material en las Obras de Construcción y/o Urbanización deberá ser en sitios cerrados, con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos de escorrentía de la lluvia (numeral 7.4.1.1 de la NAE).*

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

29382

MTY AQUÍ SE RESUELVE

36. *En el caso de una obra que por cuestiones de espacio no sea factible lo dispuesto lo anterior, se deberán implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o cualquier material que evite la dispersión de polvos, y/o humedecerse con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos. Con el objetivo de evitar su dispersión, por viento o el arrastre por parte de las aguas de lluvia y/o de escorrentía (numeral 7.4.1.2 y Tabla 2 de la NAE).*

37. *Deberá observar y cumplir las disposiciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de este Municipio de Monterrey que sean aplicables a las obras y actividades a realizar en esta etapa del Proyecto (en adelante RPA e IUM**),** con especial atención en las siguientes:*

38. *Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes; en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 **d**el RPA e IUM).*

39. *Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales para el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad de las obras (artículo 25 del RPA e IUM).*

40. *Queda prohibida la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).*

41. *Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).*

42. *Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados; dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo **66** del RPA e IUM).*

43. *Deberá observar y cumplir las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones de este Municipio de Monterrey y de la norma ambiental estatal* NAE-SMA-008-2022 *que sean aplicables a las obras y actividades a realizar en esta etapa del Proyecto (en adelante* RCMM y NAE-SMA-008*), con especial atención en las siguientes:*

44. *El escombro o tierra excedente se depositará en lugares autorizados, centros de disposición o utilizarse como material base para sus siguientes proyectos. Es obligación del Director Responsable de Obra solicitar a la autoridad estatal el listado de sitios autorizados que existan en la zona; no se permitirá dejarlos en los predios adyacentes (artículo 48, segundo párrafo del RCMM y norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022).*

45. *Los residuos generados en actividades de construcción deberán clasificarse para su valoración y, en su caso, reciclaje o reutilización, o disposición final en sitios autorizados (numerales* **6.1, 6.3, 8.1.1.1, 8.1.1.2, 8.1.1.3, Tabla 2 y 8.5** *de la NAE-SMA-008).*

N° de Oficio: SDU/02752/2026
Expediente Administrativo Nº F-048/2024
Asunto: **El que se indica**

Respecto al lote comercial:

1. *Toda vez que el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado "VITERRA", contempla el desarrollo de 1 lote comercial, y toda vez que no se tiene información respecto de las actividades a desarrollar en este, previo al inicio de su operación deberán acudir ante la Autoridad Ambiental Estatal competente a fin de tramitar y obtener las autorizaciones que le correspondan para realizar las actividades propias de su giro, con el objeto de que se le dicten los lineamientos aplicables a las actividades a desarrollar.*

   Asimismo, por las dimensiones del lote comercial, se le apercibe con anticipación mediante este proveído que, en caso de caer en el supuesto del artículo 28 fracciones VII y XI de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y el artículo 5 inciso O), fracciones I o II, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, deberá contar con los permisos o autorizaciones de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), así como lo dispone el artículo 146 inciso V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en virtud de que, en caso de que le aplique, le serán exigibles en el momento procedimental oportuno según lo prevé el artículo antes señalado.

2. *Por otra parte, el espacio destinado a área verde de los locales comerciales deberá ser arborizado con 01 **(un)** árbol nativo, con dimensiones de al menos 5.08 centímetros (2 pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 1.30 m de altura sobre el cepellón, por cada 100 **m²** de área jardinada. Asimismo deberá cumplir con el número de árboles en estacionamiento, a razón de 01-un árbol por cada 02-dos cajones; para el caso de cajones a cielo abierto ("no techados", "libres" o "descubiertos"), éstos*
3. *deberán plantarse en el sitio, y para el caso de cajones techados ("cubiertos"), deberán compensarse en vivero autorizado, así como realizar el pago de las cuotas correspondientes en alguna de las cajas recaudadoras de la Secretaría de Finanzas y Administración de este Municipio (previo a la etapa de Construcción y Operación). Numeral 5 fracción V y 7.4 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SMA-007-2022.*

   Dado que el local comercial se trata de una obra de tamaño mediano de acuerdo con la Tabla 1 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE), que establece los lineamientos técnicos de operación que deberán cumplir las personas físicas o morales que lleven a cabo todo tipo de obras de construcción, urbanización y demolición (pública y privada); actividades asociadas a la misma; así como las relacionadas con la operación, limpieza y/o mantenimiento de vías, patios y espacios, públicos y privados; para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera; publicada en publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 5 de junio de 2020; deberá observar y cumplir con lo establecido en los numerales de los títulos 6, 7, 8 y 10 de dicha NAE.

..."

ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

En caso de requerir **PRÓRROGA PARA TERMINACIÓN DE OBRAS Y/O REDUCCIÓN Y/O SUSTITUCIÓN DE GARANTÍAS** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

29383

MTY AQUÍ SE RESUELVE

a) Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente, en caso de que se solicite la reducción de garantías, de acuerdo al último párrafo del artículo 277 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

b) Programa y Presupuesto de obras, que compruebe el avance y tiempo necesario para la conclusión de las obras que se acordaron en el proyecto ejecutivo urbanístico autorizado, de acuerdo al artículo 277 fracciones III y IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En la etapa de **CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRAS Y LIBERACIÓN DE GARANTÍAS** deberá de presentar:

a) Fianza suficiente a favor del Municipio por un término de 03-tres años que garanticen la buena calidad de obras de pavimentos, cordones, banquetas, y sistema para el manejo integral de aguas pluviales, de acuerdo al artículo 280 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

b) Documento o constancia de recepción de obra a cargo de las dependencias u organismos encargados de los servicios de infraestructura como: agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, habilitación de áreas municipales, pavimentos, cordones, banquetas, nomenclatura, y señalamiento vial, de acuerdo al artículo 280 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

DÉCIMO: 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.

UNDÉCIMO: 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.

DUODÉCIMO: De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: *"I. En fraccionamientos que se*

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

DECIMOTERCERO: De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

DECIMOCUARTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo y del subsuelo y se dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**. así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

DECIMOQUINTO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decrete esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en los artículos 286 fracciones V, incisos a) al f), y VI, y 287 fracciones III y IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del diverso numeral 382 del Ordenamiento Legal invocado, la Autoridad competente procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad aplicables, contenidas en la ley de la materia.

DECIMOSEXTO: El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre y

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

29384

MTY AQUÍ SE RESUELVE

cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas**, de conformidad con lo establecido en el artículo 270 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMOSÉPTIMO: 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 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. 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 GUTIÉRREZ MORENO
EL 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/MRRC/BASH

Siendo las 17:00 horas del día 11- ONCE del mes de AGOSTO del año 2026 - DOS MIL VEINTISÉIS compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. JESSICA TRINIDAD MONTES DORANTES, en su carácter de APODERADA del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted] 5 _____, Doy fe. ----------

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: MARTIN E. RAMOS CERVANTES

FIRMA: _____

No. DE GAFETE 210991

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Jessica T. Montes Dorantes

FIRMA: _____

IDENTIFICACIÓN [redacted] 5 ____

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-048-2024
	Fecha de Clasificación	14 de septiembre 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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Número de Elector, 5. Credencial de Elector, 6. Nombre, 7. Cedula Profesional, 8. Número de Póliza,
	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.