



No. de Oficio: 14475/SEDUE/2020  
Expediente: F-005/2020  
Asunto: Plano de Rasantes

## INSTRUCTIVO

**AL C. RAÚL GERARDO ELIZONDO CARDENAS  
APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS  
ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V., y BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE  
BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA (FIDEICOMISO 66912)**  
Padre Mier No. 563 Col. Centro  
Monterrey, N.L.  
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que enseguida se transcribe:

**Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de julio de 2020-dos mil diecinueve. - - - - -**  
**- - - V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-005/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 26-veintiséis de febrero de 2020-dos mil veinte y al escrito de fecha 20-veinte de julio del mismo año, presentada por la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA (FIDEICOMISO 66912) Y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, esta última en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B, ambas por conducto de su apoderado legal el C. Raúl Gerardo Elizondo Cárdenas; respecto de la autorización del **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RESERVA CUMBRES SECTOR LAGOS Y SECTOR RIOS**, relativo a la superficie total solicitada de **58,831.059 metros cuadrados**, que se conforma de dos polígonos: con superficie de 41,407.549 metros cuadrados e identificado bajo el número de expediente catastral **87-025-001** (sector Ríos) y con superficie de 17,423.510 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **87-025-002** (sector Lagos), colindantes a la Av. Luis Donald Colosio ente Av. Del Centro Norte y Del Centro Sur, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

## CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 142 fracciones I al IV, 158 Fracción IV, VI al VIII, 159 Fracciones I al XIII, 160, 197 fracción 198, 199 fracción I a XV, 204 fracción VIII, 205 fracciones I y VII, 242 fracción V, 243 fracción IV, 251, 271 fracción IV, 272 fracción II, 276 fracción I segundo párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los Artículos 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 139, 140, 141 fracción I, 142, 146



Fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV, del Reglamento de la Administración Municipal de Monterrey.

II. El promovente acredita su **personalidad** mediante Poder Especial de fecha 03-tres de junio del 2020-dos mil veinte, ratificado en fecha 18-dieciocho de junio del 2020-dos mil veinte, ante el Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público Titular, adscrito a la Notaría Pública No. 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Municipio de San Nicolás de los Garza, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 139/242,063/20-ciento treinta y nueve diagonal doscientos cuarenta y dos mil sesenta y tres diagonal veinte y Escritura Pública No. 35,970-treinta y cinco mil novecientos setenta, de fecha 28-veintiocho de abril del 2005-dos mil cinco, pasada ante el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular, adscrito a la Notaría Pública No. 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este primer Distrito Registral; en tanto que la **propiedad** se acredita mediante a) Escritura Pública Numero 3,166-tres mil ciento sesenta y seis, de fecha 16-dieciséis de Marzo de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaria Publica N° 147, de la que es Titular el Lic. Luis Carlos Treviño Berchermann, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 3210, volumen: 282, libro: 129, sección: Propiedad, de fecha 25-veinticinco de abril del 2012-dos mil doce, y b) Acuerdo y Plano autorizado bajo el No. de Oficio 12732/SEDUE/2019 dentro del expediente administrativo No. F-023/2019 de fecha 06-seis y un días del mes de diciembre de 2019-dos mil diecinueve.

III. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 15-quince de junio de 2012-dos mil doce, mediante resolución contenida bajo el oficio N° 1590/SEDUE/2012, emitida dentro del expediente administrativo FYL-056/2012, informó que es **Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, y así como Lineamientos Generales de Diseño Urbano** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional y Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de 166,375.20 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 87-025-001.
- b) En fecha 25-veinticinco de febrero del 2013-dos mil trece, mediante resolución contenida bajo el oficio N° 129/2013/DIFR/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo PU-129/2012, el Proyecto Urbanístico, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Área Total:</b>	<b>166,375.200</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	43,593.553	metros cuadrados
Área Urbanizable:	122,781.647	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	65,059.314	metros cuadrados
Área Vendible Comercial:	42,617.097	metros cuadrados
Área Vendible Total:	107,676.411	metros cuadrados
Área Municipal Total:	14,780.426	metros cuadrados
Área Derecho de Paso:	324.810	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales.	491	





Nº Lotes Comerciales: 002  
Nº Total de Lotes Vendibles: 493

- c) En fecha 15-quince de marzo del 2013-dos mil trece, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 241/2013/DIFR/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo **F-007/2013**, aprobó el **Proyecto de Rasantes** del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominada **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**; relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados.
- d) En fecha 27-veintisiete de septiembre del 2013-dos mil trece, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 811/2013/DIFR/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo **F-036/2013**, aprobó **Proyecto Ejecutivo** del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominada **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**; relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados. Y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 14-catorce de octubre del 2013-dos mil trece, bajo el No. 3771, volumen 131, libro 151, sección Resoluciones y convenios diversos.
- e) En fecha 18-dieciocho de diciembre del 2013-dos mil trece, mediante resolución contenida bajo el oficio Nº 1079/2013/DIFR/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo Nº **F-091/2013**, aprobó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo**, del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**; relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 166,375.20 metros cuadrados. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 20-veinte de febrero del 2014-dos mil catorce, bajo el No. 554, Volumen: 133, Libro: 23, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos; autorizando la realización y otorgando la concesión para las obras de urbanización e instalaciones de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador, así como la forma y plazos para su cumplimiento; teniéndose con dicha inscripción por garantizadas las obligaciones del desarrollador.
- f) En fecha 31-treinta y uno de marzo del 2014-dos mil catorce, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 232/2014/DIFR/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo **F-074/2013**, otorgó la **Autorización de Ventas**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominada **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**; relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados, con el siguiente cuadro de áreas:

Área Total:	166,375.200	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	79,237.645	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	87,137.555	metros cuadrados
Área Vial:	17,252.643	metros cuadrados
Área Urbanizable:	69,884.912	metros cuadrados
Área de transformadores:	38.344	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,999.061	metros cuadrados



Área Vendible Total:	62,651.676	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	20,034.579	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	42,617.097	metros cuadrados
Área Derecho de Paso A Y D:	104.941	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	90.890	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales.	155	
N° Lotes Comerciales y de Servicios:	002	
<b>N° Total de Lotes Vendibles:</b>	<b>157</b>	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 26-veintiséis de mayo del 2014-dos mil catorce, bajo el No. 982, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos; autorizando la realización y otorgando la concesión para las obras de urbanización e instalaciones de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador, así como la forma y plazos para su cumplimiento; teniéndose con dicha inscripción por garantizadas las obligaciones del desarrollador.

- g) En fecha 22-veintidos de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 8807/SEDUE/2018, emitida dentro del expediente administrativo **F-047/2018**, aprobó la **Reducción de Garantías**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominada **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**; relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados.
- h) En fecha 29-veintinueve de enero del 2019-dos mil diecinueve, mediante resolutivo contenido bajo el N° oficio 9394/SEDUE/2019, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-049/2018**, la **Modificación al Proyecto Urbanístico** consistente en sectorizar el Fraccionamiento en tres sectores, así como la variación en las superficies; para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES**; relativo a la superficie a desarrollar de 79,237.645 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 87-025-001 cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

**Cuadro de áreas generales:**

<b>Área Total:</b>	<b>79,237.645</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	26,478.886	metros cuadrados
Área Urbanizable:	52,758.759	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	44,886.759	metros cuadrados
Área Vendible Total:	44,886.759	metros cuadrados
Área Municipal Total:	7,743.021	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	128.979	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales.	336	
<b>N° Total de Lotes Vendibles:</b>	<b>336</b>	





	<b>Sector Pinos</b>	<b>Sector Lagos</b>	<b>Sector Ríos</b>	<b>Total</b>
Área a Desarrollar:	20,406.586 m2	17,423.510 m2	41,407.549 m2	79,237.645 m2
Área Vial:	6,959.469 m2	7,096.583 m2	12,422.834 m2	26,478.886 m2
Área urbanizable:	13,447.117 m2	10,326.927 m2	28,984.715 m2	52,758.759 m2
Área Municipal:	129.204 m2	1,156.113 m2	6,457.704 m2	7,743.021 m2
Área Vendible Habitacional:	13,317.913 m2	9,170.814 m2	22,398.032 m2	44,886.759 m2
Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	0.000 m2	0.000 m2	128.979 m2	128.979 m2
No. de Lotes Habitacionales:	102	59	175	336
Total de Lotes:	102	59	175	336

- i) En fecha 14-catorce de junio de 2019-dos mil diecinueve, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 10811/SEDUE/2019, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-011/2019**, aprobó el **Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS**; relativo a la superficie vial solicitada de 20,406.586 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayo extensión de 79,237.645 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 87-025-001.
- j) En fecha 06-seis de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 12732/SEDUE/2019, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-023/2019**, aprobó el **Proyecto Ejecutivo y otorgó la Autorización de Ventas**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS**; relativo a la superficie solicitada de 20,406.586 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayo extensión de 79,237.645 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 87-025-001, cuyo cuadro de áreas es el siguiente:

<b>Área Total:</b>	<b>79,237.645</b>	<b>metros cuadrados</b>
Superficie Sector Lagos:	17,423.510	metros cuadrados
Superficie Sector Ríos:	41,407.549	metros cuadrados
<b>Área a Desarrollar Sector Pinos:</b>	<b>20,406.586</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	6,812.290	metros cuadrados
Área Urbanizable:	13,594.296	metros cuadrados
Área Municipal cedida en este Sector:	129.204	Metros cuadrados
Área vendible Total:	13,465.092	Metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	13,465.092	Metros cuadrados
Número Total de Lotes:	102	
Número de Lotes Habitacionales:	102	
Área Municipal cedida en otros sectores:	2,159.861	metros cuadrados
Área Municipal Total cedida:	2,289.065	metros cuadrados



En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 17-diecisiete de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, bajo el No. 11, Volumen: 182, Libro: 3, Sección: Fraccionamientos.

V. Que en relación a lo dispuesto por el artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece como requisito para la obtención de la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; el promovente presentó ante esta Secretaría, la siguiente documentación:

- De fecha 11-once de marzo de 2019-dos mil diecinueve, resolutive bajo oficio N° **139.041.1-0225(19)** emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en el que se indican los Lineamientos Ambientales en terrenos forestales en una superficie de 79,237.645 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS, con ubicación en el municipio de Monterrey en el Estado de Nuevo León.
- De fecha 21-veintiuno de mayo de 2019-dos mil diecinueve, el promovente presenta copia del escrito manifestando a la citada Autoridad Federal lo que sigue: "...I.-ANTECEDENTE... II.-CARTA PODER... Oficio No. 139.04.1-0225(19)... SOLICITUD Y PETICIÓN: Por medio del presente escrito, ocurro ante esta H. Secretaría de Medio ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) a efecto de notificarle a petición de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mi exposición de motivos legales y jurídicos, del porque mis representadas no requieren solicitar la autorización de cambio de uso de suelo forestal, en relación Predio ubicado colindante al noreste de la Av. Luis Donald Colosio y al sureste de la Av. Solidaridad Camino de la Pradera, entre la Av. De Centro Norte y Av. Del Centro Sur, Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad en el Municipio de Monterrey Nuevo León, teniendo dicha fracción una superficie de 79,237.645 setenta y nueve mil doscientos treinta y siete mil metros seiscientos cuarenta y cinco milímetros cuadrados, ya que dicho inmueble se encuentra dentro del centro de población así como que no se encuentra dentro de los supuestos normativos establecido en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), ni en la Ley General de Equilibrio y Protección al Ambiente (LGEEPA), o cualquier ordenamiento legal que aplique el sector ambiental y/o impacto ambiental..." (el subrayado es nuestro)
- En fecha 20-veinte de julio de 2020-dos mil veinte, presentó escrito, manifestando lo que sigue: "...SOLICITUD Y PETICIÓN Asimismo se nos tenga por manifestando que a mis representadas se les otorgo mediante el oficio 139.04.1.-0225(19) emitido por SEMARNAT de fecha 11 de marzo de 2019 en el cual se establecen los lineamientos generales en materia forestal, por el cual manifestamos bajo protesta decir verdad que el predio en mención no está dentro de los supuestos de cambio de uso de suelo, dejando como antecedente dos autorizaciones de rasantes dentro de la superficie de los 79,237.645 metros cuadrados, el primero en fecha de 15 de marzo de 2013 bajo el numero de oficio 241/2013/DIFR/SEDUE y el segundo en fecha 14 de junio de 2019 bajo el numero de oficio 10811/SEDUE/2019. ..."
- De fecha 30-treinta de abril de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, oficio número 1016/20-DIEC-SEDUE en relación a los **Lineamientos Ecológicos** para el Proyecto (sic) de Rasantes, en el que informa lo siguiente:





"...

*Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 19,519.417 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:*

1. *Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable le dicte la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.*
2. *Deberá conservar 30-treinta individuos como retama, huizache, leucaena y tenza que se encuentran en el predio y que no interfieren en el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.*
3. *Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 10-diez arboles como retama, huizache, leucaena y tenza, la cantidad de 315-trescientos quince árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.*
4. *Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.*
5. *al 15. ..."*

- o Por lo que el promovente adjuntó copia de la factura número de folio 1044, de fecha 27-veintisiete de mayo de 2020-dos mil veinte, expedida por VIVEROS SALDIVAR, S. DE R.L. DE C.V., por la cantidad de 315-trescientos quince encinos siempre verdes de 2", a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 13874/SEDUE/2020, mediante el cual se le informó la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo lo indicado en el oficio 1016/20-DIEC-SEDUE.

VI. Que en fecha 02-dos de marzo de 2020-dos mil veinte, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó en cuanto a Observaciones: se realiza la visita de inspección con la intención de constar la situación actual del predio. Preliminares: aún no se inicia con estos trabajos. Terracerías en Vialidades: aún no se inicia con estos trabajos. Drenaje Sanitario: aún no se inicia con los trabajos en esta etapa. Drenaje Pluvial: aún no se inicia con trabajo alguno en esta etapa. Agua Potable: aún no se inicia con la inducción de este servicio. Gas Natural: aún no se inicia con la inducción de este servicio. Pavimentación: aún no se inicia con los trabajos de pavimentación en este sector. Guarniciones: aún no se inicia con los trabajos de estos elementos al interior del sector, con el frente en centro norte y pradera si existen. Red Electrica: aún no se inicia con la inducción de este servicio. Alumbrado Público: aún no existen este servicio el interior del sector. Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): todo el sector está baldío. Sección de Vialidades colindantes al Predio: del centro norte y de la Pradera ya tienen una sección de 25.00mts, mientras que del centro sur aún cuenta con un arroyo de 9.50mts. Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se Aprecian al interior



del sector que nos ocupa, pero el canal madular existe a aproximadamente 90.00mts al pte. del lote que nos ocupa.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3470000051338, de fecha 21-veintiuno del mes de julio de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$243.26 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 26/100 M. N.) es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$304.08 (TRESCIENTOS CUATRO PESOS 08/100 M.N.) se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del año; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios, del estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

VIII. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Plano de Rasantes para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR LAGOS Y SECTOR RIOS**, relativo a la superficie total solicitada de **58,831.059 metros cuadrados**, que se conforma de dos polígonos: con superficie de 41,407.549 metros cuadrados, de los cuales 12,422.834 metros cuadrados corresponden a superficie vial e identificado bajo el número de expediente catastral **87-025-001** (sector Ríos) y con superficie de 17,423.510 metros cuadrados, de los cuales 7,096.583 metros cuadrados corresponden a superficie vial e identificado con el número de expediente catastral **87-025-002** (sector Lagos); proyecto que se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.:

#### ACUERDA:

**PRIMERO:** Se aprueba el **Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RESERVA CUMBRES SECTOR LAGOS Y SECTOR RIOS**, relativo a la superficie total solicitada de **58,831.059 metros cuadrados**, que se conforma de dos polígonos: con superficie de 41,407.549 metros cuadrados, de los cuales 12,422.834 metros cuadrados corresponden a superficie vial e identificado bajo el número de expediente catastral **87-025-001** (sector Ríos) y con superficie de 17,423.510 metros cuadrados, de los cuales 7,096.583 metros cuadrados corresponden a superficie vial e identificado con el número de expediente catastral **87-025-002** (sector Lagos), colindantes a la Av. Luis Donald Colosio ente Av. Del Centro Norte y Del Centro Sur, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León





**SEGUNDO:** Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

**TERCERO:** Además, el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

**1. VIALIDAD MAESTRA:**

De conformidad con el oficio N° DPTDU/V/146/2020, de fecha 06-seis de marzo del 2020-dos mil veinte, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, toda vez que cumpla lo siguiente:

1. El proyecto indica un alineamiento de 25.00 metros de paramento a paramento en las avenidas; De la Pradera, Del Centro Norte, y Del Centro Sur, lo cual cumple con lo marcado en el N° de expediente FYL-056/2012, bajo el N° de oficio 1590/SEDUE/2012 de fecha 15-quince de junio de 2012-dos mil doce; cabe señalar que su conexión con la calle interna del fraccionamiento deberá mantener una pendiente similar a la que se está considerando para esta última.

2. se observa que el proyecto ya cumple con lo indicado en la etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente:

- *"Las vialidades que se pretendan construir en el futuro desarrollo no deberán rebasar en ningún de sus tramos el quince por ciento de pendiente. En casos especiales se autorizarán hasta con el veinte por ciento de pendiente máxima, en tramos no mayores de cuarenta metros de longitud y con recubrimiento antiderrapante, debiendo de intercalar tramos con pendientes no mayores del quince por ciento cuando menos de sesenta metros de largo..."*

**2. ASPECTOS HIDROLÓGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico-hidráulica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 068/2020, de fecha 03-tres de junio del 2020-dos mil veinte, se considera Factible el cual informa que, con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Plano de Rasantes con fecha de mayo del año 2020, se tiene lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, que no hayan sido efectuadas. Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.

Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimientos hasta su drenaje e infiltración. No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.

Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.



En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implantación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

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

De acuerdo al artículo 252 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar plano de drenaje pluvial para el Proyecto Ejecutivo, en el cual deberá contener todos los detalles tanto estructurales como de trayectoria de las diferentes obras propuestas para el desalojo de los escurrimientos que atraviesan y/o generados por el predio.

**4. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Las calles públicas se deberán habilitar hasta contar con la aprobación del Proyecto Ejecutivo (incluidas guarniciones y banquetas), realizando el diseño de pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracciones VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**5. CONTROL DE EROSIÓN:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Se prohíbe emitir contaminantes a la atmósfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmósfera, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento al artículo 133, fracción II y III, 135, 137 y 138 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

**6. ASPECTOS ECOLÓGICOS:** Respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el N° 1016/20-DIEC-SEDUE, de fecha 30-treinta de abril del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría,

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 19,519.417 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:"

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que, en caso de serle aplicable, le dicte la Secretaria del Medio Ambiente y





**Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestal realizada en la delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**

2. **Deberá conservar 30-treinta individuos como retama, huizache, leucaena y tenza que se encuentran en el predio y que no interfieren en el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.**
3. **Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 10-diez arboles como retama, huizache, leucaena y tenza, la cantidad de 315-trescientos quince árboles nativos de la siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente adjuntó al presente expediente copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología (con número de referencia o folio N° 1044, de fecha 27-veintisiete de mayo de 2020-dos mil veinte, expedido por VIVEROS SALDIVAR, S. DE R.L. DE C.V, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.**
4. **Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios. Cabe señalar que el promovente adjuntó copia del recibo número 3010000061848 de fecha 30-treinta de junio de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal cubriendo el costo por mano de obra.**
5. **La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.**
6. **En materia de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejora de suelos en jardines y áreas verdes.**
7. **Queda prohibido de disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.**
8. **El horario de trabajo de la obra serpa de lunes viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.**
9. **Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.**
10. **Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.**
11. **La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.**
12. **La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.**
13. **No deberá rebasar los niveles máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 db (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.**
14. **En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.**
15. **Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos,**



predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retiraran del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales correspondientes

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

**QUINTO:** Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; es para los únicos efectos de que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

**SEXTO:** De acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Catastro y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

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

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

**NOVENO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el





entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**DÉCIMO:** Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 360 de la ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----

*[Handwritten signature]*

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



*[Handwritten initials]*  
VCG/AQG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Oscar Osvaldo Moreno Mendoza siendo las 10:06 horas del día 07 del mes de Agosto del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera  
FIRMA *[Signature]*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Oscar Osvaldo Moreno Mendoza  
FIRMA *[Signature]*



