



N° de Oficio: 13969/SEDUE/2020
Expediente N° F-042/2019
Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico
y al Plano de Rasantes**

INSTRUCTIVO

**AL C.P. JUAN CARLOS MARTÍNEZ RODRÍGUEZ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**
Ave. Vasconcelos No. 799 Pte, Zona Centro,
San Pedro Garza García, N.L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de mayo del año 2020-dos mil veinte. -----
V I S T O : El Expediente administrativo número **F-042/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 20-veinte de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, y al escrito de fecha 01-primer de abril de 2020-dos mil veinte, presentados por el C. Juan Carlos Martínez Rodríguez, Apoderado Legal de la persona moral denominada **CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA**; relativo a la superficie solicitada de **107,897.420 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-167** ubicado al poniente del Fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N.L., 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 con 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 I, 198, 199 fracción I a XV, 204, 242 fracciones IV y V, 243 fracciones III y IV, 249 fracciones I a VIII, 250, 251, 255, 271 fracciones III incisos a), b) y c) y IV, 272 fracciones I, II, 276 fracción I y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los Artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 146 fracciones I al VII, 149 fracciones I a la XII 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 Escritura Pública N° 28,919-veintiocho mil novecientos diecinueve, de fecha 05-cinco de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Adrian Garate Ríos, Notario Público Titular N° 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el cual contiene **Poder para actos de Administración**, que le otorgó a su favor **CARZA, S.A.P.I. DE C.V**; en tanto que la **propiedad** se acredita mediante Escritura Publica Número 57,667-cincuenta y siete mil seiscientos sesenta y siete, de fecha 24-veinticuatro de julio de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público Titular Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5033, volumen 121, Libro 101, sección Auxiliares Unidad Monterrey, de fecha 07-siete de agosto de 2019-dos mil diecinueve.

III. Que ésta Secretaría otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 07-siete de octubre del 2014-dos mil catorce, oficio N° 852/2014/DIFR/SEDUE, dentro del expediente administrativo N° F-076/2014, la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata el cual se denominará CUMBRE TERRAZAS I; respecto del predio con pendientes menores de 45% de 349,853.08 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-113.
- b) En fecha 31-treinta y uno de julio del 2015-dos mil quince, oficio 1786/2015/DIFR/SEDUE dentro del expediente administrativo S-082/2015 la **subdivisión** del predio con superficie de 349,853.08 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 81-000-113, resultando los siguientes polígonos: "G-2A" con superficie de 80,911.271 m2, "G-2B" con superficie de 73,781.592 m2, "G-2C" con superficie de 79,159.244 m2 y "G-2D" con superficie de 116,000.973 m2 al cual le fue asignado el número de expediente catastral **81-000-167, siendo éste último polígono el objeto del trámite que nos ocupa.**
- c) En fecha 11-once de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, oficio 6410/SEDUE/2017, dentro del expediente administrativo N° F-005/2017, Los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico, para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, identificado como CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA; relativo a la superficie total solicitada de 116,000.973 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-167, con la siguiente distribución de área

| CONCEPTO | TOTAL | ETAPA 01 | ETAPA 02 | ETAPA 03 | ETAPA 04 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Área Total (Polígono G-2D): | 116,000.973 | | | | |
| Av. Puerta del Sol cedida en el Fracc. Cumbres Elite Premier "Privadas Alpes y Everest": | 8,101.034 | | | | |
| Área Fuera de Aprobación: | 36,401.642 | | | | |
| Área Neta a Desarrollar: | 71,498.297 | 12,028.532 | 13,043.319 | 14,840.494 | 31,585.952 |
| Área Vial: | 20,420.080 | 4,223.352 | 2,732.835 | 4,769.690 | 8,694.203 |
| Área Urbanizable: | 51,078.217 | 7,805.180 | 10,310.484 | 10,070.804 | 22,891.749 |
| Derecho de Paso (Drenaje Pluvial y Agua y Drenaje): | 931.857 | 120.00 | 360.266 | 331.591 | 120.000 |



| | | | | | |
|---------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Área Municipal Total cedida: | 7,898.990 | 1,116.650 | 3,588.992 | 748.763 | 2,444.585 |
| Área Vendible: | 42,247.370 | 6,568.530 | 6,361.226 | 8,990.450 | 20,327.164 |
| Área Habitacional Unifamiliar: | 42,247.370 | 6,568.530 | 6,361.226 | 8,990.450 | 20,327.164 |
| Lotes Habitacionales: | 213 | 32 | 34 | 43 | 104 |
| Total, de Lotes: | 213 | 32 | 34 | 43 | 104 |
| No. de Viviendas Unifamiliares: | 213 | 32 | 34 | 43 | 104 |
| Total de Viviendas: | 213 | 32 | 34 | 43 | 104 |

d) En fecha 02-dos de octubre de 2019-dos mil diecinueve, oficio 12008/SEDUE/2019 dentro del expediente administrativo N° F-017/2019, el Plano de Rasantes, para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, identificado como CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADAS SANTA HELENA; relativo a la superficie de 116,000.973 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-167, cuyo proyecto tiene una superficie de área vial de 20,420.080 metros cuadrados.

IV. Que las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se indica de conformidad a las aprobaciones de Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales de Diseño Urbano de acuerdo al Oficio No. DT-112/2014 de fecha 10-diez de septiembre de 2014-dos mil catorce, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Municipio de Monterrey, artículo 42 menciona lo siguiente "para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el plan, pero acreditado mediante documentación oficial como perteneciente al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles", en donde se indica que de acuerdo a la zonificación indicada para los predios colindantes, según el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 se señala el uso de Habitacional Unifamiliar (HU), en el cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar.

En cuanto a la densidad de acuerdo al Oficio No. DT-112/2014, de fecha 10-diez de septiembre del 2014-dos mil catorce, expedido en relación a la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo otorgada dentro del expediente administrativo número F-076/2014, se informa que el predio, identificado con el expediente catastral número (70) 81-000-113, del cual mediante subdivisión se originó el predio objeto del trámite que nos ocupa, colinda con la delegación poniente distrito urbano cumbres poniente, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, señalada como Zona Habitacional Unifamiliar. Según el Plan mencionado, señala aproximadamente 88% del predio una Densidad de D6 equivalente a 56 viviendas por hectárea, 11% aproximadamente D5 equivalente a 42 viviendas por hectárea, y una mínima porción D7 equivalente a 67 viviendas por hectárea.

V. Escrito libre presentado por el promovente vinculado al expediente:

- En fecha 07-siete de mayo de 2020-dos mil veinte manifestando lo siguiente:

"Por este conducto, el suscrito con el carácter de apoderado legal de la sociedad denominada CARZA, SAPI de C.V., ...

Solicito..., la Licencia de Autorización de la Modificación del Proyecto Urbanístico y Autorización de Rasantes del fraccionamiento que se denominara CUMBRES ELITE PREMIER "PRIVADA SANTA HELENA"; para



desarrollar 321-trescientos veintiún lotes habitacionales unifamiliares, cuyo cuadro de áreas contenido dentro del plano de modificación se propone conforme la tabla comparativa siguiente:

| Concepto | Proy. Urbanístico Autorizado F-005/2017 | Modificación Proy. Urbanístico Propuesto | Diferencia (m2) |
|---|---|--|------------------|
| ÁREA TOTAL (POLÍGONO G-2D): | 116,000.973 m2 | 107,897.42 m2 | 0.00 |
| Av. Puerta del Sol cedida en el Fracc. Cumbres Elite Premier "PRIVADAS ALPES Y EVEREST" | 8,101.034 m2 | 0.00 m2 | 8,101.034 m2 (-) |
| Área fuera de Aprobación | 36,401.642 m2 | 25,023.752 m2 | 11,377.890 (-) |
| AREA NETA A DESARROLLAR: | 71,498.297 m2 | 82,873.668 m2 | 11,375.371 (+) |
| Área Vial: | 20,420.080 m2 | 23,862.642 m2 | 3,442.562 (+) |
| Área Urbanizable: | 51,078.217 m2 | 59,011.026 m2 | 7,932.809 (+) |
| Derecho de paso (Drenaje Pluvial y Agua Potable): | 931.857 m2 | 724.808 m2 | 207.049 (-) |
| Área Municipal Total Cedida: | 7,898.990 m2 | 8,759.723 m2 | 860.733 (+) |
| Área Vendible: | 42,247.370 m2 | 49,526.495 m2 | 7,279.125 (+) |
| Área Habitacional Unifamiliar: | 42,247.370 m2 | 49,526.495 m2 | 7,279.125 (+) |
| Lotes Habitacionales | 213 | 321 | 108 (+) |
| TOTAL DE LOTES: | 213 | 321 | 108 (+) |
| TOTAL DE VIVIENDAS: | 213 | 321 | 108 (+) |

De la tabla anterior, el área neta a desarrollar aumenta 11,375.371 m2, por lo que el área vendible habitacional aumenta 7,279.125 m2, incrementando el número de lotes (+108), la Densidad de viviendas propuesta resulta de 38.73 viviendas por hectárea, ...

| Concepto | Proy. Urbanístico Autorizado F-005/2017 | Modificación Proy. Urbanístico Propuesto | Diferencia |
|--|---|--|---------------------------------------|
| AREA NETA A DESARROLLAR | 71,498.297 m2 | 82,873.668 m2 | 11,375.371 m2 (+) |
| Densidad Plan Desarrollo Urbano D6 (56 viv./ha.) | (399.84 viviendas) | (463.68 viviendas) | 63.84 viviendas (+) |
| Densidad Autorizada F-005/2017 | 29.79 viv./ha. 213 viviendas | | CUMPLE DENSIDAD DIFERENCIA 108 (+) |
| Densidad Propuesta Proyecto Urb. | | 38.73 viv./ha. 321 viviendas | |
| TOTAL DE VIVIENDAS: | 186 (-) | 142 (-) | CUMPLE DENSIDAD |

En cuando al área municipal mínima requerida, resulta mayor el cálculo del 17% de la superficie vendible..., quedando una superficie de 8,419.504 m2, el plano de Modificación de Proyecto Urbanístico propone una superficie mayor que resulta de 8,759.723 m2, ...



| Concepto | Proy. Urbanístico Autorizado F-005/2017 | Modificación Proy. Urbanístico Propuesto | Diferencia (m2) |
|---------------------------------------|---|--|-----------------|
| AREA MUNICIPAL TOTAL CEDIDA | 7,898.990 m2 | 8,759.723 m2 | 860.733 (+) |
| Área Municipal 01 | 251.759 m2 | 110.492 m2 | 141.267 (-) |
| Área Municipal 02 (caseta vigilancia) | 74.572 m2 | 116.728 m2 | 42.156 (+) |
| Área Municipal 03 | 209.791 m2 | 112.859 m2 | 96.932 (-) |
| Área Municipal 04 | 2,444.585 m2 | 1,000.008 m2 | 1,445.577 (-) |
| Área Municipal 05 | 4,918,283 m2 | 7,419.636 m2 | 2,501.353 (+) |

....."

VI. Que en fecha 06-seis de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó en cuanto Preliminares: aún no se han iniciado los trabajos de desmonte cortes, nivelación, etc., Terracerías en Vialidades: aún no comienzan con los trabajos de desmonte así como las terracerías en vialidades, Drenaje Sanitario: aún no comienzan con dichos trabajos., Drenaje Pluvial: aun no cuentan con drenaje pluvial, Agua Potable: aun no cuentan con la red de agua potable, Gas Natural: aún no cuenta con la red de gas natural, Pavimentación: no han comenzado los trabajos de pavimentación, Guarniciones: aún no comienzan con los trabajos, Red Eléctrica: aun no comentan con la red eléctrica, Alumbrado Público: no existe aún, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no cuenta con habilitación del equipamiento y árboles, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario urbano: no existe aún en el proyecto, Red de Telefonía y Televisión por cable: no existe aún, Uso de suelo del Área Colindante: uso de suelo habitacional, al oriente con futura área habitacional, al sur poniente con futura área habitacional al norponiente con futura área habitación y al norte con baldío, al sur baldío, Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): no hay construcciones, Colindancias del Predio: al sur Av. Puerta del Sol al poniente Cumbres Elite Premier al sur baldío, al oriente con futura área habitacional, Sección de Vialidades colindantes al Predio: la Av. Puerta del Sol con un aproximado de 22 metros (no están definidos los parámetros, Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: en el centro del predio cruza una cuenca, la cual atraviesa de sur a norte del predio y cruza la avenida Puerta del Sol, Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): se observa vegetación nativa de la región, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: no existen las banquetas y circulaciones para personas con capacidades diferentes y bicicletas, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: aun no existen infraestructuras troncal y de servicios básicos.

VII. Que a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "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".



VIII. Que para el presente caso de Modificación de Proyecto Urbanístico es aplicable lo dispuesto por el Artículo 249 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establece los requisitos que se deben cumplir para la presente etapa, que establece lo siguiente: "...Artículo 149. El interesado en modificar un proyecto urbanístico, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico
- II. Escrito de justificación firmando por propietario y/o apoderado (original)
- III. Título que acredita la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple)
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica:
- V. Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
 - a) Poder Legal (copia)
 - b) Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)
- VI. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamiento generales de diseño urbano (copia)
- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)
- IX. Plano con la modificación al proyecto urbanístico a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- X. Plano de Rasantes autorizado (copia)
- XI. Plano con diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 10.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y lotificación propuesta e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados. (6-seis originales)
- XII. Pago de los derechos correspondientes al trámite..."; siendo que el promovente ha presentado cada uno de los requisitos antes señalados, por lo que resulta procedente su autorización.

IX. Que mediante escrito de fecha 25-veinticinco de mayo de 2020-dos mil veinte, signado por el C. Ing. Rogelio Zambrano Garza, en representación de la persona moral denominada **CARZA, S.A.P.I. de C. V.**, manifestando lo siguiente: "*Por medio de la presente.... Mediante Escritura Publica numero 31,340 TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA, de fecha 01 día del mes de abril del año 2016..., siendo sus datos de Inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo Loen bajo (4283), Volumen (294), Libro (172), Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de Fecha 19 diecinueve de Mayo del (2016) ..., se celebró un CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINSTRACION Y TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSION...*

Posteriormente... mediante Escritura Pública número 57,667 de fecha 24 de julio del año 2019..., siendo sus datos de Inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo Loen bajo el número 5033, Volumen 12, Libro 101, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 07 de agosto del 2019..., se celebró EN EXTINCION TOTAL DEL FIDEICOMISO LA REVERSION TOTAL DEL PATRIMONIO DIFEICOMITADO A FAVOR DE "CARZA"



SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE COMO "LA FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR...

En virtud de lo manifestado anteriormente..., solicito en términos del artículo 259 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a transferencia de derechos y obligaciones respecto al fraccionamiento Habitacional denominado Cumbres Elite Premier Privada Santa Helena..., respecta del predio e cuestión a favor de mi representada CARZA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, SUBROGÁNDOSE mi representada a cumplir las condiciones y requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad así como las indicadas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León"

X. Que en fecha 27-veintisiete de enero de 2020-dos mil veinte, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 17-diecisiete de enero de 2020-dos mil veinte, bajo el oficio número 12969/SEDUE/2020, en donde se hacen del conocimiento al interesado los requerimientos para el trámite, así como una serie de requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; siendo lo siguientes:

Papelería Faltante:

1. Actualizar datos en Solicitud de Modificación al Proyecto Urbanístico, en original y firmada por apoderado legal solicitante. (original)
2. Complementar escrito en el cual se indique en que consiste la Modificación del Proyecto Urbanístico, así mismo deberá revisar los usos de suelo autorizados, incluir el análisis respecto a la densidad y cesión de área municipal correspondiente, firmado por el propietario y/o apoderado legal.
3. Anexar datos de inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de la Escritura No. 31,430 correspondiente título de propiedad del predio identificado con el expediente catastral 81-000-167. (copia)
4. Comprobante de pago del impuesto predial al corriente.
5. Acta Constitutiva de Banca Afirme, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria, debidamente Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.
6. Acreditar la personalidad jurídica del C. Lic. Juan Carlos Martínez Rodríguez como apoderado legal de la persona moral denominada Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria.
7. Acuerdo y plano de la autorización de la Subdivisión S-082/2015 bajo el No. de Oficio 1786/2015/DIFR/SEDUE de fecha 31 de julio de 2015. (copia simple).
8. Acuerdo y plano del Proyecto de Rasantes autorizado F-017/2019(04-cuatro copias simples).
9. Verificar y corregir observaciones en Plano del proyecto Urbanístico, ya revisado y corregido el plano anexar 07-siete copias simples con firmas originales de los apoderado legal y profesional responsable.
10. Verificar y corregir observaciones en Plano de Pendientes, ya revisado y corregido el plano anexar 06-seis copias simples con firmas originales de los apoderados legales y profesional responsable.

XI. Escrito libre presentado por el propio promovente, en respuesta a la preventiva bajo el oficio 12969/SEDUE/2020, notificada en fecha 27-veintisiete de enero de 2020-dos mil veinte, vinculados al expediente de fecha 05-cinco de febrero de 2020-dos mil veinte, manifestando:

"Por este conducto, el suscrito con el carácter de apoderado legal de la Sociedad denominada CARZA SAPI de C. V., en respuesta al oficio No. 12969/SEDUE/2020, expediente administrativo F-042/2019, doy respuesta en la forma siguiente:

Papelería faltante:

1.- Se anexa solicitud original firmada por apoderado legal de CARZA SAPI de C.V., ...



- 2.- ... Se anexa escrito complementario en el cual se informa y especifica la propuesta de Modificación del Proyecto Urbanístico, los usos de suelo y densidad autorizados, así como el fundamento del cálculo del área municipal, firmado por el apoderado legal.
- 3.- ... No aplica este documento, toda vez que el lote G2-D con superficie de 116,000.973 m², se revirtió a favor de la Fideicomitente y Fideicomisaria en segundo lugar (CARZA SAPI de C. V.) ...
- 4.- Se anexa copia simple del recibo de impuesto predial correspondiente al primer bimestre del año 2020-dos mil veinte del expediente catastral 81 000 167.
- 5.- ...
- 6.- ...Se anexa copia simple de la Escritura Pública No. 28,919-veintiocho mil novecientos diecinueve, de fecha 05-cinco de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, ...
- 7.- ...Se anexa 1-una copia simple del Acuerdo y plano de la Autorización de la Subdivisión S-082/2015 ...
- 8.- ... Se anexan cuatro juegos de planos y acuerdos del proyecto de Rasantes autorizado F-017/2019.
- 9.- ... Se anexa 1-un plano del Proyecto Urbanístico corregido para revisión firmado por apoderado legal y perito responsable...
- 10.- ... Se anexa 1-un plano del Proyecto de Pendientes corregido para revisión firmado por apoderado legal y perito responsable, ...".

XII. 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; es menester señalar que la superficie total es de 116,000.973 metros cuadrados, y únicamente la área neta a desarrollar en esta autorización es de 71,498.297 metros cuadrados por lo que el promovente allega:

- a) Oficio N° **139.04.1-0271 (18)** de fecha 27-veintisiete de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, relativo a la Autorización por excepción del Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales en una superficie de 6.611 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA**.
- b) Oficio N° **139.04.1-241 (20)** de fecha 19-diecinueve de marzo de 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, relativo a la Autorización por excepción del Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales en una superficie de 1.297 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA**.

XIII. En fecha 20-veinte de abril de 2020-dos mil veinte, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 1009/20-DIEC-SEDUE emitió **Lineamientos Ecológicos** para el Proyecto (sic) de Rasantes que nos ocupa, lineamientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán observarse por el promovente; además se señaló al solicitante la obligación de reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 79-setenta y nueve árboles nativos de la especie: Encino 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, arbolado que tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal, además por la reposición de cada árbol, cubrir el costo por mano de obra, de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto realizar dicha reposición por sus propios medios; por lo que el promovente adjuntó copia de la factura número **A16915**, de fecha 27-veintisiete de abril de 2020-dos mil veinte, expedida por VIVEROS Y PASTO ALLENDE, S. DE R. L. DE C.V., por la cantidad de 79-setenta y nueve encinos siempre verde de 2", a fin de acreditar haber cumplido con la referida compensación de arbolado, y del recibo con número de folio 3010000061633 por la cantidad de \$5,490.82 (CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 82/100 M.N.) relativo al costo de la mano de obra.

XIV. Que el promovente presento los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha octubre 2019-dos mil diecinueve, elaborado por Indico Monterrey, signado por Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, con Cedula Profesional N° 3138876, del cual presenta Carta Responsiva de fecha octubre de 2019-dos mil diecinueve la cual manifiesta lo siguiente: *"Por medio de la presente hago constar que mi consultoría se hace responsable del procedimiento técnico... en el Proyecto: Estudio hidrológico para la Privada Santa Helena de 11.60 hectáreas...Por lo anterior, no Existe riesgo HIDROLOGICO, para las consideraciones realizadas en el Estudio..."*
- Proyecto Análisis de Estabilidad de Cortes de Vialidades, de fecha agosto de 2019-dos mil diecinueve, elaborado por Geomecánica Avanzada, signado por el Dr. Carlos Alberto Charles Cruz, con Cedula Profesional No. 1701970, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 08-ocho de agosto de 2019-dos mil diecinueve la cual manifiesta lo siguiente: *"El que esto suscribe,... como responsable de la elaboración del estudio...Basado en los hallazgos de la visita y en la revisión documental hecha, se considera que NO existe riesgo geológico inminente en el sitio siempre y cuando se sigan las recomendaciones dadas en el presente reporte..."*
- Estudio de Estabilidad de Taludes, de fecha septiembre de 2019-dos mil diecinueve, elaborado por PICO Administración de Proyectos de ingeniería y construcción, signado por la Ing. Suiza Rodríguez Martínez, con Cedula Profesional No. 10667061, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 10-diez de septiembre de 2019-dos mil diecinueve la cual manifiesta lo siguiente: *"Por medio de la presente manifiesto ser responsable de la elaboración del estudio de estabilidad de taludes con dirección en fraccionamientos Privada Santa Helena colonia cumbres Elite Premier, ..."*
- Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 03-tres de febrero de 2018-dos mil dieciocho, elaborado por HQ CONTROL, S. DE R.L. DE C.V., signado por el Ing. Eder A, Martínez López, con Cedula Profesional No. 6620742, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 08-ocho de agosto de 2019-dos mil diecinueve la cual manifiesta lo siguiente: *"Por medio de la presente manifiesto ser responsable del Estudio de Mecánica de Suelos, en el área del Fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privada Santa Helena en Cumbres Terrazas..."*
- Estudio de Impacto Vial y Movilidad, de fecha 02-dos de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, elaborado por PM Ingeniería Vial; signado por el M.C. Gabriel Ponce Elizondo con Cedula Profesional No. 3882303, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 02-dos de noviembre de 2019-dos mil diecinueve la cual manifiesta lo siguiente: *"Anexo al presente oficio se encuentra el estudio de Impacto Vial y Movilidad para el*



proyecto "FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA" localizado en la Zona poniente de la ciudad de Monterrey, Nuevo León.... Mediante este documento hacemos constar que nuestro despacho, PM INGENIERIA VIAL, MC Gabriel Ponce Elizondo nos hacemos responsables por la elaboración del estudio de impacto vial, así como de su contenido veraz y que se ha realizado por profesionistas en el área de Vialidad"

XV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **34600061681**, de fecha 25-veinticinco de mayo de 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$5,935.64 (CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 64/100 M.N.)**; por concepto de pago de la Modificación y por el Plano de Rasantes, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) y Fracción VIII, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, los cuales son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, relativos a los trámites de Modificación al Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes del fraccionamiento denominado **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA**

XVI. Que, en el presente caso de Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes presentado se ajusta y satisface los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 249, 251 y 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como los artículos 146 y 149 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.

XVII. Por lo que de acuerdo a los lineamientos fijados que constituyen la Modificación al Proyecto Urbanístico son aplicables a la superficie de 11,377.890 metros cuadrados que se incorpora, por lo que cumple con los mismos.

Debido a que presenta los siguientes documentales para una superficie de 349,853.00 metros cuadrados:

- Factibilidad de Agua y Drenaje, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., el Oficio No. SADM-DG-0824-16 de fecha 26 de agosto de 2016.
- Factibilidad de Drenaje Pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., el Oficio No. SADM-ING-0596-17 de fecha 10 de mayo de 2017.
- Factibilidad de Energía Eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad CFE, el Oficio No. DIE-001/2017 de fecha 05 de enero de 2017.
- Oficio N° **139.04.1-0271 (18)** de fecha 27-veintisiete de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)

XVIII. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los 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.

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo-Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA**, relativo a la superficie solicitada de **107,897.420 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-167** ubicado al poniente del fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L.; cuyo cuadro de áreas contiene la distribución siguiente:

| | | |
|---|--------------------|-------------------------|
| Área Total (Polígono G-2D) Exp. Cat. 81-000-167: | 107,897.420 | metros cuadrados |
| Área Fuera de Aprobación: | 25,023.752 | metros cuadrados |
| Área Neta a Desarrollar: | 82,873.668 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 23,862.642 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 59,011.026 | metros cuadrados |
| Derecho de Paso (Drenaje Pluvial y Agua y Drenaje: | 724.808 | metros cuadrados |
| Área Municipal Total Cedida: | 8,759.723 | metros cuadrados |
| Área Vendible: | 49,526.495 | metros cuadrados |
| Área Habitacional Unifamiliar: | 49,526.495 | metros cuadrados |
| Lotes habitacionales: | 321 | |
| Total de Lotes: | 321 | |
| Total de Viviendas: | 321 | |

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

TERCERO: De conformidad con lo dispuesto por los artículos 249, 251, 255 y 271 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se revisaron los proyectos de Modificación al Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes presentados por el propio promovente, el cual cumple con lo siguiente:

ZONIFICACIÓN: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales de Diseño Urbano de acuerdo al Oficio No. DT-112/2014 de fecha 10-diez de septiembre de 2014-dos mil catorce, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y al Reglamento de



Zonificación y Usos de Suelo de Municipio de Monterrey, artículo 42 menciona lo siguiente "para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el plan, pero acreditado mediante documentación oficial como perteneciente al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles", en donde se indica que de acuerdo a la zonificación indicada para los predios colindantes, según el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 se señala el uso de Habitacional Unifamiliar (HU), en el cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar.

DENSIDAD: Que de acuerdo al Oficio No. DT-112/2014, de fecha 10-diez de septiembre del 2014-dos mil catorce, expedido en relación a la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo otorgada dentro del expediente administrativo número F-076/2014, se informa que el predio, identificado con el expediente catastral número (70) 81-000-113, del cual mediante subdivisión se originó el predio objeto del trámite que nos ocupa, colinda con la delegación poniente distrito urbano cumbres poniente, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, señalada como Zona Habitacional Unifamiliar. Según el Plan mencionado, señala aproximadamente 88% del predio una Densidad de D6 equivalente a 56 viviendas por hectárea, 11% aproximadamente D5 equivalente a 42 viviendas por hectárea, y una mínima porción D7 equivalente a 67 viviendas por hectárea.

Cabe señalar que posteriormente se llevó a cabo una subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-113, de la cual quedaron como resultantes; Polígono G-2A con una superficie de 80,911.271 metros cuadrados, Polígono G-2B con una superficie de 73,781.592 metros cuadrados, Polígono G-2C con una superficie de 79,159.244 metros cuadrados y Polígono G-2D con una superficie de 116,000.973 metros cuadrados, siendo este último, el polígono objeto del trámite que nos ocupa; del cual se desprende que 25,023.668 metros cuadrados está marcada como área fuera de aprobación y 82,873.668 metros cuadrados es el área neta a desarrollar; en cuanto a la Densidad se refiere, se señaló para esta zona una Densidad tipo D-6, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea siendo la superficie neta a desarrollar de 8.28736668 hectáreas, lo que permite un máximo de 464 viviendas, el proyecto presenta 321 viviendas, lo que representa 38.734 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos

CUARTO: Además, el Fraccionador (en este caso la persona modal denominada CARZA, S.A.P.I. de C.V.) deberá cumplir con lo siguiente:

1. AREAS PUBLICAS: El proyecto cumplió con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte 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 y asistencia pública.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de la Modificación al Proyecto Urbanístico y el Plano de Rasantes, las cuales han sido analizadas, las mismas,



cumplen con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *"No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."*

En el presente caso se requiere un área municipal total de 8,419.504 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 49,526.495 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 8,419.504 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (321 viviendas, siendo un área municipal requerida de 7,062.00 m²); y cede una superficie total de 8,759.723 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

2. VIALIDAD MAESTRA: De conformidad con el oficio N^o DPTDU/V/145/2020, de fecha 06-seis de marzo de 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 cumple con lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, en cuanto a que la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento.

MODIFICACION AL PROYECTO URBANISTICO

1. Deberá coordinarse con la Secretaria de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá 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, entre las cuales se encuentran la semaforización de la intersección de las avenidas Paseo de los Leones y Cumbres Elite Premier. La semaforización se deberá llevar a cabo cuando el municipio de García así lo requiera y solicite.
3. 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.

PROYECTOS DE RASANTES





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

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

3. ASPECTOS HIDROLÓGICOS: De acuerdo con la Opinión técnica hidrológica - hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio N° DPTDU/H 042/2020, de fecha 18-dieciocho de marzo de 2020-dos mil veinte, en el cual se considera factible y se informa lo siguiente:

Con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto de Plano de Rasantes y Estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, cedula profesional No. 3138876, estableciendo las siguientes obligaciones:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, que no se hayan efectuado.
- 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.
- Para la etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización: la red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que autorice el organismo operador, de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales.
- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento 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 logran alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- 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 presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.
- De acuerdo al artículo no. 252 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar plano de drenaje pluvial para la etapa de 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. **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo con la Opinión técnica Geológico - Geotécnico, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio N° **DPTDU/G034/2020**, de fecha 17-diecisiete de marzo de 2020-dos mil veinte, en el cual se considera factible y se informa lo siguiente:

Con base en los planos, los antecedentes con No. de Oficio: 6410/SEDUE/2017 y 12008/SEDUE/2019, a los estudios aportados por el propio promovente, se desglosan los siguientes lineamientos técnicos:

- Para la Etapa de Modificación al Proyecto Urbanístico y al plano de rasantes, continúan vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el acuerdo de Plano de Rasantes con fecha de 02 de Octubre de 2019 con el No. de Oficio; DPTDU/G077/2020.
- Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo, se deberán presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimentos Flexible.

5. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo al **Oficio No. 1008/20-DIEC-SEDUE**, de fecha 20-veinte de abril de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología; establece una serie de lineamientos y condiciones que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

- Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes
- Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudieran ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

6. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** Respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el N° **1009/20-DIEC-SEDUE**, de fecha 20-veinte de abril de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, **se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 23,862.642 metros cuadrados**, condicionado 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 le dictó la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar 170-ciento setenta árboles que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con numero de oficio DIEC-2612/19, en fecha 05-cinco de agosto del 2019-dos mil diecinueve, para este proyecto con una superficie de



20,420.080 metros cuadrados, así también copia de factura número 14321, expedida por Coinhomex, S.A. de C. V. por la cantidad de 699-seiscientos noventa y nueve arboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.

4. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia de **3,442.562 metros cuadrados**, por lo que en este proyecto deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de **79-setenta y nueve árboles nativos** de a siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medio a 1.20 un metro veinte centímetros de altura, 3-tres metros de altura como mínimo. Por lo que el promovente adjunto al presente expediente copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología (con número de folio A 16915, de fecha 27-veintisiete de abril de 2020-dos mil veinte, expedida por VIVEROS Y PASTO ALLENDE, S. DE R. L. DE C.V.) a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.
5. 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 adjunto copia de recibo número 301000061633, cubriendo el costo por mano de obra.
6. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
7. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
8. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicara la sanción correspondiente.
9. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
10. 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.
11. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
12. 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 residuos.
13. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
14. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
15. 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.
16. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se 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 competentes.

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: Que en relación al escrito de fecha 25-veinticinco de mayo de 2020-dos mil veinte, descrito en el Considerando IX del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey del Municipio de Monterrey, N.L., autoriza la transferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA** a la persona moral denominada CARZA, S.A.P.I. de C.V., por lo que éste deberá cumplir en lo que le corresponda, con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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.

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



DÉCIMO: 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.

UNDÉCIMO: 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.

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



VCG/AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Juan Carlos Martínez Rodríguez siendo las 12:43 horas del día 01 del mes de Junio del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE EMPIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

NOMBRE

FIRMA Alexis

FIRMA