



**INSTRUCTIVO**

**AL C. LIC. ROGELIO REYES ROMO, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FID. NO. 80001, Y CARZA, S.A.P.I. DE C.V. Av. José Vasconcelos, No. 799 Poniente., Centro, San Pedro Garza García. Presente. -**

**Dentro del Expediente Administrativo número F-010/2023 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:**

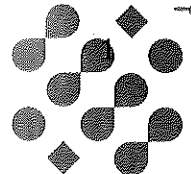
Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés. VISTO.- Para resolver el expediente administrativo número **F-010/2023**, formado con motivo de la solicitud de fecha 30-treinta de mayo del año 2023-dos mil veintitres, presentada por el C. [REDACTED] en su carácter de Apoderado legal de la persona moral denominada Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria Fid. No. 80001, y Carza, S.A.P.I. de C.V, mediante el cual solicitan les sea autorizado el **Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes y Transferencia de Derechos y Obligaciones del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA APENINOS ETAPAS 1 y 2;** con una superficie total y solicitada es de 79,159.244 metros cuadrados, en un predio con el número de expediente catastral **51-000-166**, Colindante al oriente de la Av. Cumbres Elite Premier y al norte de la Av. Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

**RESULTANDO**

**PRIMERO.-** Los solicitantes con fecha 30-treinta de mayo del año 2023-dos mil veintitres, presentaron solicitud por parte de la persona moral denominada Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria Fid. No. 80001, y Carza, S.A.P.I. de C.V, mediante el cual solicitan les sea autorizado el **Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes y Transferencia de Derechos y Obligaciones del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA APENINOS ETAPAS 1 y 2;** con una superficie total y solicitada es de 79,159.244 metros cuadrados, en un predio con el número de expediente catastral **51-000-166**, Colindante al oriente de la Av. Cumbres Elite Premier y al norte de la Av. Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; lo cual fue intergado en el expediente administrativo número **F-010/2023**.

**SEGUNDO. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

a).- El promovente se presenta ante las ventanillas de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey la **SOLICITUD** del trámite y escrito abierto para la autorización del **PROYECTO EJECUTIVO, PLANO DE RASANTES Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES** del fraccionamiento denominado **CUMBRES**





2. Copia simple de la Escritura Pública N° 5,334-cinco mil trescientos treinta y cuatro, de fecha 23-veintitrés de marzo de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la Fe del Notario Público No. 90-noventa, Lic. Mariano Gerardo Morales González, Notario Público Titular N° 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Designación de Apoderados dentro del **Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio de Bien Inmueble**, registrado bajo el número 80,001 (ochenta mil uno), en la que **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, designa a los [REDACTED]

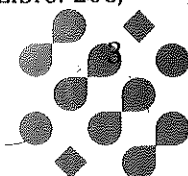
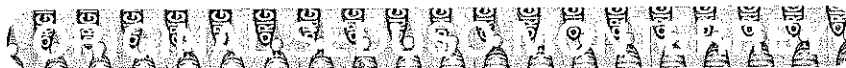
[REDACTED] otorgándoles diversas facultades, entre ellas, **Poder Especial con facultades de Administración, Poder Especial con facultades de dominio.**

c). - El interés jurídico que le asiste a la persona moral **CARZA, S.A.P.I. DE C.V. y BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, lo acredita mediante los siguientes documentales públicos:

1. Copia simple de la escritura pública número [REDACTED] de fecha 27-veintisiete de diciembre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular No. 35- treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, respecto de un lote de terreno con superficie de mayor extensión con 425,548.39 metros cuadrados, del cual se desprende el lote de terreno ubicado colindante al poniente de la Av. Cumbres Elite Premier, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, e identificado con el expediente catastral número **81-000-166** y superficie de **79,159.244 metros cuadrados**, la anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio -ahora llamada Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León-, bajo el [REDACTED] de fecha 25-veinticinco de enero de 2008-dos mil ocho.

2. Copia simple del Escritura Pública [REDACTED] de fecha 21-veintiuno de febrero de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Bernabé Alejandro del Valle Gómez, Notario Público Titular N° 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5128, Volumen: 315, Libro: 206, Sección: Propiedad, Unidad: Monterrey, de fecha 30-treinta de mayo de 2023-dos mil veintitrés, relativa al **Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio de Bien Inmueble identificado con el número 80,001 (ochenta mil uno)**, en el que participan entre otros, la persona moral denominada **CARZA, S.A.P.I., como FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A y BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA como Fiduciaria** y en el que se aporta al patrimonio del Fideicomiso el predio con superficie de 79,159.244 metros cuadrados, identificado como Polígono G-2C objeto del trámite que nos ocupa, que se deriva de una mayor extensión de 349,853.08 metros cuadrados (Polígono G) ; inscrito en el, [REDACTED] de fecha 25-veinticinco de enero de 2008-dos mil ocho.

d). - Se presenta original de Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con expediente catastral número 81-000-166 emitido en fecha 13-trece de junio de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26313550/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, bajo el N° 5128, Volumen: 315, Libro: 206,





l).- Presenta Oficio N° **SADM-DG/SP-0197-20**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en fecha 21-veintiuno de agosto de 2020-dos mil veinte, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio tipo habitacional, con número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 934 unidades, con una superficie de 349,853.00 metros cuadrados, ubicado al oriente de Cumbres Elite Premier al sur de Av. Paseo de los Leones en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima: Únicamente 7 hectáreas; y cota máxima de suministro 820.00 m.s.n.m., **factibilidad otorgada**.

m).- Presenta Oficio N° **SADM-ING-: 1563-21**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en fecha 30-treinta de julio de 2021-dos mil veintiuno, en el que informa la reconsideración al oficio de **factibilidad No. SADM-DG/SP-0197-20** del 21-veintiuno de agosto de 2020-dos mil veinte otorgada otorgado en un predio ubicado al Oriente de Cumbres Elite Premier al sur de la Avenida Paseo de los Leones, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

n).- Presenta Oficio N° **SADM-DG/SP-0698-22**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en fecha 8-ocho de diciembre de 2022-dos mil veintidós, en el que informa lo la actualización de los lineamientos y requerimientos para la factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario respecto de un predio donde se pretende construir un desarrollo del tipo Mixto, con una cantidad preestablecida de 934 unidades, en una superficie de **349,853.00 m<sup>2</sup>** ubicado en Avenida Cumbres Elite Premier entre Avenida Puerta del Sol y Avenida Richard Bird en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificada con el número de expediente catastral 81-000-166 se le hace saber lo siguiente. Además de **ratificar la factibilidad** del oficio N° **SADM-DG/SP-0197-20** de fecha 21 de agosto del 2020.

ñ).- Presenta Oficio N° **SADM-ING-SP-076-2023**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. en fecha 29-veintinueve de marzo de 2023-dos mil veintitrés, en cuanto a la Factibilidad de **Drenaje Pluvial**, de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo, con una cantidad preestablecida de 934 unidades, con una superficie de 349,853.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Avenida Cumbres Elite Premier, entre Avenida Puerta del Sol y Avenida Richard Bird, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificada con el número de expediente catastral 81-000-166 y tomando en cuenta los planos presentados, la inspección física del terreno, el Estudio Hidrológico e Hidráulico de Privada Apeninos del Fraccionamiento Cumbres Elite Premier, considerando un área de estudio de 79,159.244 metros cuadrados, elaborado por el [REDACTED] perito responsable de INDICO MONTERREY, S.A. DE C.V., con cédula profesional número [REDACTED]

o).- Presenta Oficio N° **DIE-F-98/2023**, de fecha 28-veintiocho de marzo de 2023-dos mil veintitrés; en relación a la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, a través de la Comisión División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, dentro del cual se señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado **CUMBRES ELITE PREMIER APENINOS**, con uso habitacional, ubicado en Av. Cumbres Premier y Av. Puerta del Sol, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; en base a lo que establece la Ley de Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrar el servicio, serán a cargo del desarrollador.

p).- Presenta Oficio N° **IMA-DG-7217/2021**, emitido por la Subdirección General del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, de fecha 05-cinco de julio de 2021-dos mil veintiuno, en relación a la solicitud de **factibilidad** de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el desarrollo en cuestión en el que





mil veintidós, respecto a la autorización de la **CESIÓN COMO ÁREA VIAL A FAVOR DEL MUNICIPIO DE GARCIA, NUEVO LEÓN DEL PREDIO**, sin condición, reserva o limitación alguna para destino de vía pública, para efectos de que dicha área forme parte de la Av. Cumbres Elite Premier. Debidamente inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número: 347; volumen: 142; libro: 14; sección: PROPIEDAD; unidad: Villa de García; con Número de Escritura: A.F. de P.NUM. 90/16562/2023; Número de Boleta: 26025882; IDLibro: 554972; en fecha 27-veintisiete de enero de 2023-dos mil veintitrés.

aa). - Presenta copia simple de los **lineamientos ecológicos** con No. De Oficio **0776/21-DIEC-SEDUE** emitido el 16-dieciseis de abril de 2021-dos mil veintiuno.

**TERCERO: ANTECEDENTES:** Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N. L. otorga las siguientes autorizaciones:

- a) Copia simple del plano de la parcelación bajo el expediente número **S-276/2007**, con número de oficio **2881-07-GARP/SEDUE** de fecha 14-catorce de diciembre de 2007-dos mil quince, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5914, Volumen: 113, Libro: 119, Sección: Auxiliares, de fecha 1-uno de octubre de 2015-dos mil quince.
- b) Copia simple del instructivo y plano de la subdivisión bajo el expediente número **S-082/2015**, con número de oficio **1786/DIFR/SEDUE** de fecha 31-treinta y uno de julio de 2015-dos mil quince, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5914, Volumen: 113, Libro: 119, Sección: Auxiliares, de fecha 1-uno de octubre de 2015-dos mil quince.
- c) En fecha 16-dieciseis de mayo de 2023-dos mil tres, mediante resolutive contenido en el expediente administrativo **F-024/2022**, bajo el oficio N° **22812/SEDUSO/2023**, informó sobre la Factibilidad de Urbanización Suelo y se fijaron Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado "**CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA APENINOS**" relativo a un predio con superficie de **79,159.244 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **81-000-166**.

**CUARTO. Verificación Física.** De acuerdo a Verificación Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría realizada por personal adscrito a la Secretaría de fecha 23-veintitres de junio de 2023-dos mil veintitrés, se realizó inspección para verificar lo existente físicamente, resultando lo siguiente:

**Observaciones:** Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado, se constó que no se da uso alguno y que en el mismo no existe ningún tipo de equipo, maquinaria o herramienta que denote que se iniciará en un corto plazo con algún tipo de trabajo.

**Preliminares:** Se pudo constar que en el predio no se ha iniciado con la etapa de desmonte, deshierbe, limpieza o nivelación; **Terracerías en vialidades:** Aún no se inicia con la etapa de terracerías; **Drenaje sanitario:** Aún no se inicia con la etapa de introducción del drenaje sanitario; **Drenaje pluvial:** Aún no se inicia con los trabajos de introducción del drenaje pluvial; **Agua potable:** El predio no cuenta con el servicio de agua potable; **Red de Gas Natural:** El predio no cuenta con el servicio de gas natural; **Pavimentación:** Aún no se inicia con esta etapa; **Guarniciones:** Aún no se inicia con esta etapa; **Red eléctrica:** Aún no se inicia con esta etapa; **Alumbrado público:** Aún no se inicia con esta etapa; **Habilitación, equipamiento y arbolado en área municipal:** Aún no se





Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V y L, y 102 fracciones II y XVI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

### III. ANÁLISIS DEL PROYECTO URBANÍSTICO, PLANO DE RASANTES Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

- a). - Que, el promovente y apoderado legal **C. ROGELIO REYES ROMO**, solicitó la autorización del **Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes y Transferencia de Derechos y Obligaciones**.
- b). - Que, se analizaron los planos del **Proyecto Urbanístico y Planos de Rasantes** entregados para este trámite respecto a lo establecido en el instructivo de la **Factibilidad para Fraccionar, y fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano (F-024/2022)**, y cumplen con lo dictado.
- c). - Que siguen vigentes las condicionantes establecidas en autorizaciones previas.
- d). - El proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, en los siguientes términos:

**ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025** el predio identificado con el expediente catastral número **81-000-166** con superficie de **79,159.244 metros cuadrados**, no se encuentra dentro del municipio.

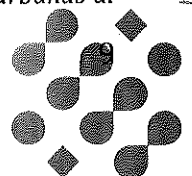
Sin embargo, de acuerdo con oficio número **22812/SEDUSO/2023** emitida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 16-dieciséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés, relativo a la autorización de **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, en su Considerando III, se refirió oficio número **DPT1471/2023** de fecha 06-seis de marzo de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Dependencia, informando lo siguiente:

*"...Que de acuerdo al plano de localización anexo a su oficio y al Plano de Zonificación Secundaria contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión sí se encuentra fuera del límite municipal que comprende el citado plano.*

*Que según establece el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, "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".*

*Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio colinda al oriente con la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente que es una zona en la que se determina como Uso de Suelo predominantemente el Habitacional Unifamiliar, y conforme al plano de Densidades Delegación Poniente E06B se establece una Densidad D6 equivalente a 56 viviendas por hectárea..."*

**Por lo anterior el uso Habitacional Unifamiliar se estima factible;** ahora bien y de conformidad con el apartado de Ordenamiento Urbano del referido Plan de Desarrollo Urbano, dentro de las Zonas Habitacionales, se establece la de Habitacional Unifamiliar, definiéndolo como sigue: *"Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al*





Oficio: 24569/SEDUSO/2023  
Expediente Administrativo No. F-010/2023  
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes y Transferencia de Derechos y Obligaciones

e). - Los lotes propuestos en la presente **Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes y Transferencia de Derechos y Obligaciones** cumplen con lo señalado en el artículo 213, fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

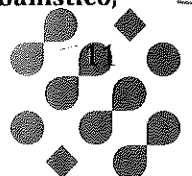
f).- Mediante escrito original el solicitante presenta solicitud de **transferencia de derechos y obligaciones** con fecha 14-catorce de julio de 2023-dos mil veintitrés, signado por el [REDACTED] en representación de CARZA, S.A.P.I. DE C.V. y por el [REDACTED] en representación de la personas moral **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, cumpliendo con lo establecido en los artículos 274 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, manifestando lo siguiente:

*"...Por así convenir a los intereses de mi representada, por este documento en mi carácter de Apoderado Legal de la Sociedad Denominada CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 274 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, realiza a favor BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como el "FIDUCIARIO", DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 80001 (ochenta mil uno) EL NUEVO PROPIETARIO y/o a CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A" y/o COINVERSIONISTA, quien asume obligación solidaria con LA FIDUCIARIA, de la transferencia de todos los Derechos y Obligaciones respecto de las autorizaciones otorgadas por la Secretaría a su digno cargo, SOBRE EL LOTE MARCADO COMO POLÍGONO G-2C, CON UNA SUPERFICIE DE 79,159.244 METROS CUADRADOS (SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS) EXPEDIENTE CATASTRAL NÚMERO 81-000-166, a que se refieren el punto I anterior.- Adicional en este mismo acto el Licenciado [REDACTED] en mi carácter de Apoderado Legal de BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, en su carácter de FIDUCIARIA del CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 80001 (ochenta mil uno), otorga formal ANUENCIA según lo establece el artículo 274 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, SUBROGANDOSE su representada a cumplir las condiciones y requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad así como las indicadas, por último en este acto CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE COMO EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A" y/o COINVERSIONISTA por conducto de su apoderado [REDACTED] en los términos del artículo 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, ASUME LA OBLIGACIÓN Y EN COSECUENCIA DA SU ANUENCIA DE CONVERTIRSE EN OBLIGADO SOLIDARIO CON LA FIDUCIARIA de cumplir las condiciones y requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad así como las indicadas..."*

Por lo anteriormente expuesto y fundamentado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** Por lo expuesto y fundado, **se otorga** a la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FID. No. 80001** y/o **CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal, la **APROBACIÓN** del Proyecto Urbanístico,





1. *Queda obligado el desarrollador a coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.*
2. *Al respecto le informo que el Estudio de Movilidad presentado, elaborado por la Empresa PM Ingeniería Vial, con fecha Mayo del 2023, será enviado a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para la evaluación de las propuestas viales contenidas en el mismo y su posterior dictamen. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, el desarrollador deberá presentar el plano de propuesta vial autorizado por esa Dirección.*
3. *Queda obligado el desarrollador a aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.*
4. *Queda obligado el desarrollador a garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.*
5. *El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.*

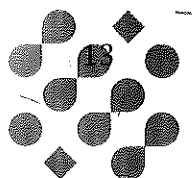
#### **ETAPA: PROYECTO DE RASANTES**

1. *El proyecto presentado cumple con lo indicado en la etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y que dice lo siguiente:  
"De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir 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."*

#### **HIDROLOGÍA-HIDRÁULICA:**

a).- De conformidad con el oficio N° DPT/H058/2023, de fecha 10-diez de julio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, se otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico hidrológico, con base en el plano presentado del proyecto Urbanístico, así como a los Estudios de Hidrológicos-Hidráulicos y anexos presentados y se informa la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a las etapa de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes solicitadas, con una resolución Factible, debiendo cumplir con lo siguiente:

- *Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en las opiniones técnicas emitidas por esta dirección mediante el Oficio: DPT/H100/2022 efectuada el 29 de noviembre de 2022, que no hayan sido efectuadas.*
- *En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.*
- *Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular. Una vez realizados los cortes y movimientos*





**Trasplante de árboles en el predio, hasta no solicitar y obtener de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el permiso de construcción, por lo que una vez que cuenta con la autorización en mención, se determina lo siguiente:**

- 1.- Deberá conservar 550-quinientos cincuenta individuos como yuca, tenaza, anacahuita, retama, hierba del potro, chapote, oreja de ratón, encino y anacua que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción, por lo que queda prohibido realizar poda, daños o derribo, en caso de ser omisos a este lineamiento esta Dirección tiene a bien iniciar un proceso administrativo para aplicar las sanciones correspondientes.
- 2.- Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 50-cincuenta individuos como yuca, tenaza, anacahuita, retama, hierba del potro, chapote, oreja de ratón, encino y anacua, la cantidad de **276- doscientos setenta y seis** árbol(es) nativo(s) de la(s) siguiente(s) especie(s): **Encino**. Deberá(n) ser de **02-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a **01.20m-un metro veinte centímetros** de altura, de **03-tres** metros de altura como mínimo. **Éstos serán entregados en el Vivero Municipal.**
- 3.- Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general prevaleciente en la zona económica vigente en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
- 4.- La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
- 5.- El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
- 6.- Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
- 7.- 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-diez trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y descarga de los residuos.
- 8.- El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 08:00 a 17:00 y sábado de 08:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
- 9.- Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
- 10.- La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
- 11.- La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.







Oficio: 24569/SEDUSO/2023  
Expediente Administrativo No. F-010/2023  
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes  
y Transferencia de Derechos y Obligaciones

3.- Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general prevaleciente en la zona económica vigente en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.

4.- La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.

5.- El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.

6.- Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.

7.- 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-diez trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y descarga de los residuos.

8.- El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 08:00 a 17:00 y sábado de 08:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.

9.- Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.

10.- La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.

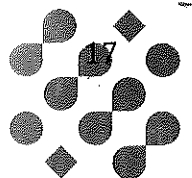
11.- La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.

12.- No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 06:00 a las 22:00 horas.

13.- Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnará a las autoridades federales competentes.

14.- La autorización que mediante el presente instrumento se otorga tendrá una vigencia indistintamente de 01-un año, que se computará a partir del día siguiente de su notificación, previo al pago de derechos municipales respectivos."

c). - El promovente adjunta copia simple del escrito libre por parte de COINHOMEX S.A. DE C.V. a nombre de CARZA S.A.P.I. de C.V. de fecha 18-dieciocho de julio de 2023-dos mil veintitrés manifestando la entrega de **1,972-mil novecientos setenta y dos** árboles nativos de la región de 3" de diámetro al Vivero Municipal.





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

6.- Deberá presentar al solicitar el permiso de desmote, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).

7.- Prever en 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 pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma."

#### **LINEAMIENTOS ECOLÓGICOS:**

a). - De conformidad con el oficio N° 1639/23-DGDV-SEDUSO, de fecha 08-ochi de agosto de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría, se establecen los siguientes lineamientos y condicionantes que el desarrollador deberá cumplir:

(...)

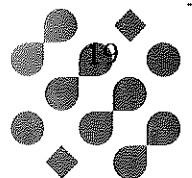
Así mismo deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables en Materia Ambiental y Ecológica, establecidas en la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley Ambiental para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones legales aplicables. Por lo anterior, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmote solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie total de 25,434.299 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionando 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 Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.

2.- Deberá conservar aproximadamente 294-doscientos noventa y cuatro individuos como tenazas, hierbas del potro, barretas, anacahuítas, chapotes, uña de gato, colorín, palo blanco, anacuas, granjenos y palmas yucas, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que prohibido realizar daños, poda ó su derribo.

3.- Se cuenta con el antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de expediente PDE-000260-23, en fecha 14-catorce de Julio del 2023-dos mil veintitrés, para este proyecto de vialidades, áreas municipales, derechos de paso, área de retención pluvial y para bardas con una superficie de **41,193.464 metros cuadrados**, así también copia de factura número 17816, expedida por Coinhomex, S.A. de C.V., por la cantidad de **1,972-mil novecientos setenta y dos** árboles nativos de 3-tres pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie ante mencionada y el derribo de 74-setenta y cuatro árboles.





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.

### **GEOLOGÍA-GEOTÉCNICA:**

**a). - Aspectos Geológicos:** De conformidad con el oficio N° DPT/G039/2023, de fecha 28-veintiocho de junio de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, se otorga el Visto Bueno en materia de Geología geológico, con base en los planos presentados del proyecto Urbanístico y de Rasantes, así como a los Estudios y anexos presentados, se informan las siguientes obligaciones y lineamientos al presente proyecto:

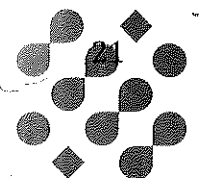
#### **Antecedentes:**

- 1.- De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio no se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.
- 2.- Solicitud de opinión en primera revisión de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales De Diseño Urbano, contenida en el oficio: DPT/G075/2022 de fecha 29 de noviembre de 2022, en el cual se otorgó la opinión como Factible con la siguiente información:

o En virtud de la ubicación del predio, esta Área solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Así que hago a usted llegar los requisitos que esta Área solicita para su presentación en la Etapa correspondiente:

- a) En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades y viviendas, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa de Plano de Rasantes.
- b) Para la etapa de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas deberá presentar el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimento Flexible.
- o Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.

Con base en lo anterior, se determina que el Fraccionamiento cumple con la Información requerida, considerándose factible proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del Desarrollo Implica, condicionado al cumplimiento de lo arriba establecido.





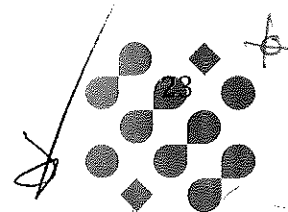
igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

**PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** En su momento, deberá habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 214 fracción III, VII y VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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





lotes de vivienda unifamiliar, correspondiente al expediente catastral número 81-000-166, (Polígono G-2C), ubicado en el Municipio de Monterrey; en el que se indica lo siguiente: ".....de acuerdo al Dictamen emitido por el Comité Técnico, conforme al Artículo 10 de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad para el Estado de Nuevo León, ... se determina que **ES POSITIVA** la factibilidad de Servicio de Transporte Público para el desarrollo habitacional denominado Fraccionamiento "Apeninos (Polígono G-2C)".

**INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:**

a.-) Que revisado el Oficio N° **SADM-DG/SP-0197-20**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en fecha 21-veintiuno de agosto de 2020-dos mil veinte, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio tipo habitacional, con número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 934 unidades, con una superficie de 349,853.00 metros cuadrados, ubicado al oriente de Cumbres Elite Premier al sur de Av. Paseo de los Leones en el municipio de Monterrey, Nuevo León, indicando como superficie máxima: Únicamente 7 hectáreas; y cota máxima de suministro 820.00 m.s.n.m., factibilidad otorgada bajo los siguientes lineamientos:

**Agua Potable:**

**Bombeo Valle Verde 1**

- a. Reposición de 1 equipo de bombeo verticales tipo turbina de un gasto  $Q=135$  lps y una carga de CDT=85 mts en 1785 RPM
- b. Reposición de 1 motores de una potencia de 200 Hp en 460 volts vertical flecha hueca tipo jaula de ardilla en 1785 RPM
- c. Reposición de 1 arrancador electrónico de 200 Hp de 460 volts con su gabinete auto soportado
- d. Suministro de cable de cobre calibre requerido para los equipos desde el transformador-interruptor-arrancador-motor
- e. Suministro de transformador de una potencia de 1250 kva de 13.2 kv/440 volts trifásico tipo OA incluye su interruptor en alta tensión
- f. Fabricación e instalación de estructura de acero para subestación
- g. 2 válvulas reguladoras de nivel de doble cámara de 12" de diámetro
- h. Válvula de alivio tipo anticipadora de doble cámara de 10" de diámetro Interruptor tipo master pack para 1600 amperes con gabinete y control
- i. Modificación de manifold de descarga para la instalación de equipo de bombeo, válvula de alivio y reguladora de nivel, incluye válvulas de compuerta, de retención y válvulas de expulsión de aires
- j. Suministro de 2 válvulas de aire de 1" de diámetro y 1 válvula de expulsión de aire de 4" de diámetro
- k. Instalación de los equipos
- l. Construcción de caseta para salvaguardar los equipos de bombeo, incluye climas
- m. Sistema de telemetría redundante para monitoreo de equipos de bombeo y de nivel, incluye equipo de radio comunicación y telemetría
- n. Filtro de armónicos automático de acuerdo a la capacidad
- o. Sistema de alumbrado de 4 arbotantes metálicos con sus luminarias

**Bombeo Valle Verde 2**

- p. Reposición de 3 equipos de bombeo verticales tipo turbina de un gasto  $Q=130$  lps y una carga de CDT=40 mts en 1785 RPM
- q. Reposición de 3 motores de una potencia de 100 Hp en 460 volts vertical flecha hueca tipo jaula de ardilla en 1785 RPM
- r. Reposición de 3 arrancadores electrónicos de 100 Hp de 460 volts con su gabinete auto soportado
- s. Suministro de cable de cobre calibre requerido para los equipos desde el transformador-interruptor-arrancador-motor
- t. Suministro de transformador de una potencia de 500 kva de 13.2 kv/440 volts trifásico tipo OA
- u. Válvula de alivio tipo anticipadora de doble cámara de 10" de diámetro
- v. Interruptor principal caja moldeada para 600 amperes 600 vca y gabinete
- w. Modificación de manifold de descarga y succión para la instalación de equipos de bombeo, válvula de alivio, incluye suministro de válvulas de compuerta, de retención y válvulas de expulsión de aires, tornillería y bridas





Oficio: 24569/SEDUSO/2023  
Expediente Administrativo No. F-010/2023  
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes  
y Transferencia de Derechos y Obligaciones

*Instituto Registral y Catastral en el Estado. Resulta prohibido alojar tuberías e infraestructuras superficiales en general dentro de las Áreas Municipales*

e. *Los proyectos de urbanización y vivienda deberán incluir la solución para el desalojo de agua pluvial, sin que ésta sea incorporada a la red de drenaje sanitario*

f. *No se deberá de instalar tuberías de agua potable y drenaje sanitario sobre terrenos de relleno, y para el caso de drenaje sanitario las profundidades no deberán de exceder de 3.50 metros.*

g. *Las pendientes de las vialidades no deberán de exceder de 18%.*

h. *En caso de existir redes de agua potable y/o drenaje sanitario alojadas en el predio, el solicitante deberá de respetar el derecho de paso de las mismas con los anchos que S.A.D.M. tiene especificado según el diámetro.*

b.-) Que revisado el Oficio N° **SADM-ING-SP-076-2023**, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. en fecha 29-veintinueve de marzo de 2023-dos mil veintitrés, en cuanto a la Factibilidad de **Drenaje Pluvial**, de un predio en el que se pretende realizar un desarrollo, con una cantidad preestablecida de 934 unidades, con una superficie de 349,853.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Avenida Cumbres Elite Premier, entre Avenida Puerta del Sol y Avenida Richard Bird, en el municipio de Monterrey Nuevo León, identificada con el número de expediente catastral 81-000-166 y tomando en cuenta los planos presentados, la inspección física del terreno, el Estudio Hidrológico e Hidráulico de Privada Apeninos del Fraccionamiento Cumbres Elite Premier, considerando un área de estudio de 79,159.244 metros cuadrados, elaborado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, perito responsable de INDICO MONTERREY, S.A. DE C.V., con cédula profesional número 3138876 y demás constancias, se resolvió lo siguiente:

*(...) Se considerará aprobatorio el presente dictamen para un área de 79,159.244 m<sup>2</sup> en cuanto se cumplan las siguientes consideraciones y obras:*

**PRIMERO:** - *Construcción de vasos de regulación, considerando una captación pluvial mínima de 693.62 m<sup>3</sup> a lo largo de 1 hora. Además, deberá tomar en cuenta el diseño adecuado para el método de descarga del proyecto, siempre cumpliendo con el volumen necesario a retener. Dicha estructura de regulación deberá recibir los gastos de aportación internos, de manera que se debe descargar las bajantes pluviales de los edificios o conducir superficialmente las aguas pluviales hacia la estructura de regulación.*

**SEGUNDO:** - *la construcción de un pluvial con tubería de 48" Ø de concreto reforzado y una pendiente mínima de 3.40%, y una longitud mínima de 361.98 mts el cual conducirá las descargas pluviales provenientes del límite sur y descargará en el pluvial existente de 60" en el límite norte.*

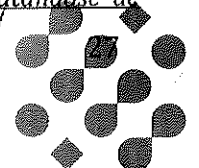
**TERCERO:** - *Implementación de programas de limpieza preventivos de la infraestructura pluvial propuesta, de esta manera ayudar a su correcta operación durante los eventos de lluvia.*

**CUARTO:** - *Esta Institución como órgano rector en materia de drenaje pluvial, no tiene la facultad formal de asumir la responsabilidad por daños ocasionados por fallas a la ejecución y diseño de las obras pluviales, así como los costos de construcción, operación y mantenimiento de las infraestructuras pluviales, los cuales se encuentran a cargo del nivel de gobierno que recibirá las obras, sean del orden federal, del estado de los Municipios y/o a cargo de los particulares que correspondan (...)*

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

**CUARTO:** De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

*"I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan. II. El Proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y III. Tratándose de*





Oficio: 24569/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo No. E-010/2023
Asunto: Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes y Transferencia de Derechos y Obligaciones

SEPTIMO: Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

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

NOVENO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 287 Fracciones I y II, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 373 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto de personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,

Compacto y Eficiente

Arq. Jorge A. Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

amb/jamc/Bjag/Mirc/Car

Siendo las 13:16 horas del día 01-PRIMER del mes de SEPTIEMBRE del año 2023-DOS MIL VEINTITRES, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [redacted], en su carácter de [redacted] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: MARTÍN E. ROSA CERVANTES
FIRMA: [Firma]

NOMBRE: [redacted]
FIRMA: [redacted]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

