



Nº de Oficio: 10811/SEDUE/2019
Expediente Nº F-011/2019
Asunto: Plano de Rasantes

INSTRUCTIVO

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

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió que en seguimiento se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve. -----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-011/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de mayo de 2019-dos mil diecinueve, presentada por la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA Y ACRE PROMOTORA, S.A. DE C.V.**, esta última en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B, por conducto de su apoderado legal el C. Raúl Gerardo Elizondo Cárdenas, quien acredita su personalidad mediante Poder Especial de fecha 11-once de junio del 2018-dos mil dieciocho, ratificado en fecha 19-diecinueve de junio del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público Titular, adscrito a la Notaría Pública No. 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Municipio de San Nicolás de los Garza, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 139/202,870/18-ciento treinta y nueve diagonal doscientos dos mil ochocientos setenta diagonal dieciocho y Escritura Pública No. 35,970-treinta y cinco mil novecientos setenta, de fecha 28-veintiocho de abril del 2005-dos mil cinco, pasada ante el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular, adscrito a la Notaría Pública No. 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este primer Distrito Registral; mediante el cual solicita la autorización del **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS** relativo a la superficie solicitada de **20,406.586 metros cuadrados**, el cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 79,237.645 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **87-025-001**, el cual se acredita mediante los siguientes documentales: a) Escritura Publica Numero 3,166-tres mil ciento sesenta y seis, de fecha 16-dieciséis de Marzo de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguinaga, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaria Pública Nº 147, de la que es Titular el Lic. Luis Carlos Treviño Berchermann, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 3210, volumen: 282, libro: 129, sección: Propiedad, de fecha 25-veinticinco de abril del 2012-dos mil doce. b) Acuerdo y Plano autorizado bajo el No. de Oficio 232/2014/DIFR/SEDUE dentro del expediente



administrativo No. F-074/2013 de fecha 31-treinta y un días del mes de marzo de 2014-dos mil catorce inscrito en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Numero 982, Volumen 174, Libro 157 Sección Fraccionamientos de fecha en 26-veintiséis de mayo del 2014-dos mil catorce y c) Así mismo Presenta Acta Aclaratoria ratificada en fecha 17-dieciséis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público Titular Numero 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Municipio de San Nicolás de los Garza; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 6428, volumen: 119, libro: 129 Sección: Auxiliares, de fecha 16-dieciséis de octubre de 2018-dos mil dieciocho; predio colindante a la Av. Luis Donaldo Colosio ente Av. Del Centro Norte y Del Centro Sur, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° FYL-056/2012, bajo el oficio N° 1590/SEDUE/2012, de fecha 15-quince de junio de 2012-dos mil doce, informó respecto de la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional y Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de 166,375.20 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 87-025-001.

II. Que mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° PU-129/2012, bajo el N° oficio 129/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 25-veinticinco de febrero del 2013-dos mil trece, se aprobó el **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES**; relativo a la superficie a desarrollar de 166,375.20 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 87-025-001 cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	166,375.200	metros cuadrados
Área Vial:	43,593.553	metros cuadrados
Área Urbanizable:	122,781.647	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	65,059.314	metros cuadrados
Área Vendible Comercial:	42,617.097	metros cuadrados
Área Vendible Total:	107,676.411	metros cuadrados
Área Municipal Total:	14,780.426	metros cuadrados
Área Derecho de Paso:	324.810	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales.	491	
N° Lotes Comerciales:	002	
N° Total de Lotes Vendibles:	493	



III. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante acuerdo contenido en el oficio N° 241/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 15-quince de marzo de 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo N° F-007/2013, aprobó el **Proyecto de Rasantes** para el fraccionamiento denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**, relativo a la superficie de 87,137.555 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 166,375.20 metros cuadrados, con una superficie de Vial de 17,261.777 metros cuadrados. Esta misma autoridad mediante acuerdo contenido en el oficio N° 811/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de septiembre de 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo F-036/2013, aprobó el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES**; relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 166,375.20 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 87-025-001, cuyo cuadro de áreas es el siguiente:

Área Total:	166,375.200	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	79,237.645	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	87,137.555	metros cuadrados
Área Vial:	17,261.777	metros cuadrados
Área Urbanizable:	69,875.778	metros cuadrados
Área de transformadores:	38.344	metros cuadrados
Área Vendible Total:	62,642.542	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,999.061	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	20,025.445	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	42,617.097	metros cuadrados
Área Derecho de Paso A Y D:	104.941	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	90.890	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales.	155	
N° Lotes Comerciales y de Servicios:	002	
N° Total de Lotes Vendibles:	157	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 14-catorce de octubre del 2013-dos mil trece, bajo el No. 3771, Volumen: 131, Libro: 151, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos; autorizando la realización y otorgando la concesión para las obras de urbanización e instalaciones de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador, así como la forma y plazos para su cumplimiento; teniéndose con dicha inscripción por garantizadas las obligaciones del desarrollador.

IV. Esta misma autoridad mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1079/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 18-ocho de diciembre del 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo N° F-091/2013, aprobó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo**, consistente en la modificación de las medidas y superficie del lote 001 de la manzana 253 y del lote 029 de la manzana 246, la disminución del área vial y la incorporación de una casa ubicada en el área municipal 1, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUMBRES**

SECTOR BOSQUES; relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados, el cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 166,375.20 metros cuadrados, cuyo cuadro de áreas es el siguiente:

Área Total:	166,375.200	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	79,237.645	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	87,137.555	metros cuadrados
Área Vial:	17,252.643	metros cuadrados
Área Urbanizable:	69,884.912	metros cuadrados
Área de transformadores:	38.344	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,999.061	metros cuadrados
Área Vendible Total:	62,651.676	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	20,034.579	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	42,617.097	metros cuadrados
Área Derecho de Paso A Y D:	104.941	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	90.890	metros cuadrados
Nº Lotes Habitacionales.	155	
Nº Lotes Comerciales y de Servicios:	002	
Nº Total de Lotes Vendibles:	157	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 20-veinte de febrero del 2014-dos mil catorce, bajo el No. 554, Volumen: 133, Libro: 23, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos; autorizando la realización y otorgando la concesión para las obras de urbanización e instalaciones de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador, así como la forma y plazos para su cumplimiento; teniéndose con dicha inscripción por garantizadas las obligaciones del desarrollador.

V. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 232/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 31-treinta y uno de marzo del 2014-dos mil catorce, emitido dentro del expediente administrativo **F-074/2013**, aprobó la **Autorización de Ventas**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominada **RESERVA CUMBRES SECTOR BOSQUES;** relativo a la superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados:

Área Total:	166,375.200	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	79,237.645	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	87,137.555	metros cuadrados
Área Vial:	17,252.643	metros cuadrados
Área Urbanizable:	69,884.912	metros cuadrados
Área de transformadores:	38.344	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,999.061	metros cuadrados
Área Vendible Total:	62,651.676	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	20,034.579	metros cuadrados





Área Vendible Comercial y de Servicios:	42,617.097	metros cuadrados
Área Derecho de Paso A Y D:	104.941	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	90.890	metros cuadrados
Nº Lotes Habitacionales.	155	
Nº Lotes Comerciales y de Servicios:	002	
Nº Total de Lotes Vendibles	157	

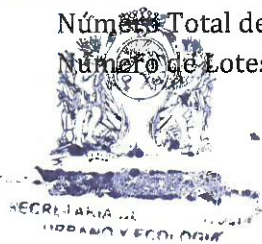
En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 26-veintiseis de mayo del 2014-dos mil catorce, bajo el No. 982, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamiento; autorizando la realización y otorgando la concesión para las obras de urbanización e instalaciones de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador, así como la forma y plazos para su cumplimiento; teniéndose con dicha inscripción por garantizadas las obligaciones del desarrollador.

VI. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-047/2018**, bajo el oficio 8807/SEDUE/2018 de fecha 22-veintidos de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, aprobó la **Reducción de Garantías** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **RESERVA CUBRES SECTOR BOSQUES**, relativo a una superficie solicitada de 87,137.555 metros cuadrados, liberando la garantía hipotecaria respecto de los lotes del 02 al 29 de la manzana 246 dentro del fraccionamiento Reserva Cumbres Sector Bosques, aceptando la garantía consistente en póliza de fianza No. 3457-01715-1 por la cantidad de \$3,417,172.54 (TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS 54/100 M.N.)

VII. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 9394/SEDUE/2019, de fecha 29-veintinueve de enero de 2019-dos mil diecinueve, bajo el expediente administrativo N° **F-049/2018**, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **RESERVA CUBRES**; relativo a la superficie solicitada de 79,237.645 metros cuadrados, cuyo cuadro de áreas es el siguiente:

CUADRO DE AREAS GENERAL

Área Total:	79,237.645	metros cuadrados
Área Vial:	26,478.886	metros cuadrados
Área Urbanizable:	52,758.759	metros cuadrados
Área Municipal:	7,743.021	metros cuadrados
Área Vendible Total:	44,886.759	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	44,886.759	metros cuadrados
Derecho de Pao Pluvial y Sanitario:	128.979	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	336	
Número de Lotes Habitacionales:	336	



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

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

- De fecha 03-tres de mayo de 2019-dos mil diecinueve, el promovente presenta escrito manifestando lo que sigue: ***“UNICO.- Excepción de Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales, y para tal efecto me fundo en las siguientes consideraciones de Hechos y de Derecho: HECHOS... 1).- , 2).- Ahora bien,....ocurro a esta H. Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales a fin de solicitar Excepción de Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales, en la inteligencia de que atendiendo a las características particulares del caso, debe permitirse el cumplimiento de ese requerimiento, toda vez que la superficie de terreno en mención, no cuenta vegetación nativa....3).-, 4).-, 5).-, 6).-, 7).-, 8).-, 9).-, 10).- Mientras que el Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, artículo 5) inciso O) fracción I, indica lo siguiente: Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en Materia de Impacto Ambiental: O) CAMBIOS DE USO DE SUELO DE AREAS FORESTALES, ASI COMO EN SELVAS Y ZONAS ARIDAS; I. Cambio de uso de suelo para actividades ..., de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con expresión de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o a eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;...11).-, 12).-, SOLICITUD Y PETICION: PRIMERO: Tenerme por presentado con este escrito...que mi representada entra dentro Excepción de Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales...”***



- En fecha 16-dieciséis de mayo de 2019-dos mil diecinueve, el promovente allegó copia del resolutivo bajo oficio N° **139.041.1-0225(19)** emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en el que se indican los Lineamientos Ambientales en terrenos forestales en una superficie de 79,237.645 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado RESERVA CUMBRES SECTOR PINOS, con ubicación en el municipio de Monterrey en el Estado de Nuevo León.
- En fecha 21-veintiuno de mayo de 2019-dos mil diecinueve, el promovente presenta escrito manifestando lo que sigue: **"SOLICITUD Y PETICION:** *Por medio del presente escrito, ocurro ante esta H. Secretaría de Medio ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)..., mi exposición de motivos legales y jurídicos, del por qué mis representadas no requieren solicitar la autorización de cambio de uso de suelo forestal, en relación al Predio ubicad colindante al noroeste de la Av. Luis Donaldo Colosio al sureste de la Av. Solidaridad Camino de la Pradera, entre la Av. Del Centro Norte y Av. Del Centro Sur...en el Municipio de Monterrey Nuevo León., teniendo dicha fracción una superficie de 79,237.645..., ya que dicho inmueble se encuentra dentro del centro de población así como que no se encuentra dentro de una área protegida, lo anterior se manifiesta bajo protesta decir verdad que el inmueble descrito no se encuentra dentro de los supuestos normativos establecido en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), ni en la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente (LGEEPA), o cualquier ordenamiento legal que aplica el sector ambiental y/o impacto ambiental.*
- De fecha 27-veintisiete de mayo de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, oficio número 1696/19-DIEC-SEDUE en relación a los **Lineamientos Ecológicos** para el Proyecto (sic) de Rasantes, en el que informa lo siguiente:

"Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.04.1-0225 (19) con fecha del 11-once de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Secretaria de Media Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal del Estado de Nuevo León, subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales y notificado ante la SEDUE, donde informa que el promovente determinara si el predio sujeto de solicitud, se ubica o no en los supuestos normativos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LDGFS), artículo 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), artículo 5 fracción O) fracción I del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Así también escrito emitido por el promovente y recibido en la Secretaria de Media Ambiente y Recursos Naturales, delegación Federal del Estado de Nuevo León donde informa que el predio sujeto de solicitud, no se ubica en los supuestos normativos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LDGFS) y solo presenta vegetación dispersa en el predio, la cual es objeto de las actividades de inspección y vigilancia de la autoridad citada y la PROFEPA, en virtud de que en caso de que les aplique, le serán exigibles en el momento procedimental oportuno según lo prevé el artículo antes señalado.

*Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **20,406.586 metros cuadrados**, para el proyecto de **ÁREA VIAL** y que las condiciones actuales son de un predio de topografía irregular de pendiente plana. Donde se presenta severo impacto debido a obras de desmonte anteriores.*

El predio se encuentra compuesto por pasto y herbáceas como especie de disturbio, por lo que no se ubica arbolado alguno en el predio, esta vegetación se verá afectada por las obras de desmonte. La vegetación que caracteriza la zona corresponde a matorral submontano e isotal.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 6,959.469 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:"

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestal realizada en la delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
 2. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal la cantidad de 108-ciento ocho árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.
 3. 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.
 4. ...14"
- o Por lo que el promovente adjuntó copia de la factura número **FCR 14151**, de fecha 04-cuatro de junio de 2019-dos mil diecinueve, expedida por COINHOMEX, S.A. DE C.V., por la cantidad de 108-ciento ocho encinos siempre verde de 2" de tallo a 1.20 mts, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 10652/SEDUE/2019, mediante el cual se le informó la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo lo indicado en el oficio 1696/19-DIEC-SEDUE.

IX. Que en fecha 13-trece de mayo de 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: ya se realizaron los desmontes, trazo, nivelaciones ya se realizaron los trabajos de lotificación, ya que observan las vialidades hechas. Terraplenas en Vialidades: se observa que las vialidades del Fracc. se encuentran hechas. Drenaje Sanitario: se observa que hay salidas con poliductos con preparación para los lotes. Drenaje Pluvial: será por gravedad. Agua Potable: se observa que hay salidas con poliductos con preparación para los lotes. Gas Natural: se observa que hay salida con poliductos con preparación para los lotes. Pavimentación: solo falta aplicar la carpeta. Guarniciones: no se ha iniciado con la construcción de las banquetas, si se observan las guarniciones dentro del predio en vialidades internas, las mismas ya están terminadas en el total de las vialidades. Red Eléctrica: se

observan que hay salidas con poliductos como preparación para los lotes. Alumbrado Público: ya existen las bases para recibir la postería del alumbrado público, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se habilitan (no existe algún lote que se refiera como municipal, en el sector). Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario urbano: aún no se instala. Red de Telefonía y Televisión por cable: se observa que hay salidas con poliductos con preparación para los lotes. Uso de suelo del Área Colindante: al Norte, Sur y Poniente colinda con área habitacional y al costado Oriente - con baldío. Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): se encuentran sin uso alguno, pero serán casa habitación. Colindancias del Predio: al poniente el sector colinda con Fracc. Habitacional, al Norte con la calle Paseo de la Reserva, al Sur con la calle Del Centro Sur y al Oriente con Baldío. Sección de Vialidades colindantes al Predio: el arroyo de la calle Del Centro Sur es de 20.00 mts (No hay banquetas) y de parámetro a parámetro 22.00 mts de la calle Paseo de la Reserva. Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se Aprecian. Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): el predio se encuentra libre de vegetación. Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: en las guarniciones si existen las preparaciones para las rampas en las esquinas. Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: ya se aprecian registros de servicios básicos.

X. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Plano de Rasantes para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado RESERVA CUMBRIS SECTOR PINOS, relativo a la superficie solicitada de 20,406.586 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene una **superficie vial de 6,959.469 metros cuadrados.**

XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3010000057300, de fecha 12-doce de junio de 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$295.72 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 72/100 M.N.);** por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios, del estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

XII. Que en el presente caso, el plano de Rasantes presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en 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 fracción VIII, 205 fracciones I y VII, 242 fracción V, 243 fracción IV, 251, 271 fracción IV, 272 fracción II, 276 fracción I segundo párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los Artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 146 Fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos

86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV, del Reglamento de la Administración Municipal de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.:

ACUERDA

PRIMERO: Se aprueba el **Plano de Rasantes**, cuyo proyecto contiene una superficie vial de **6,959.469 metros cuadrados**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **RESERA CUMBRES SECTOR PINOS**, relativo a la superficie solicitada de **20,406.586 metros cuadrados**, el cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 79,237.654 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 87-025-001; predio colindante a la Av. Luis Donald Colosio entre Av. Del Centro Norte y Del Centro Sur, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, Delegación Norte, en el Municipio de Monterrey, N. L.

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: Además, el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

1. VIALIDAD MAESTRA:

De conformidad con el oficio N° **DPTDU/V/189/2019**, de fecha 10-diez de mayo del 2019-dos mil diecinueve, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, toda vez que cumple lo siguiente:

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

2. ASPECTOS HIDROLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/H 055/2019**, de fecha 25-veinticinco de marzo del 2019-dos mil diecinueve, se considera Factible el cual informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente a la Modificación al Proyecto Urbanístico (F-049/2018), se tiene lo siguiente:

Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, así como las correspondientes al Proyecto urbanístico que no hayan sido efectuadas.

- Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- 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.
- Deberá presentar plano de drenaje pluvial para la etapa de Proyecto Ejecutivo.

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

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

6. ASPECTOS ECOLÓGICOS: Respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el N° 1696/19-DIEC-SEDUE, de fecha 27-veintisiete de mayo del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, **se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 6,959.469 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, 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 dicta la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestal realizada en la delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal la cantidad de **108-ciento ocho** árboles nativos de la siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a **1.20-un metro veinte** centímetros de altura, de **3-tres** metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.
3. 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.
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 aplicara la sanción correspondiente.
7. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábados de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
8. Durante el tiempo que duren las actividades deberán 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.
9. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido por los vecinos.
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 deberán de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
13. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberán notificar al Fidecomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
14. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaria, 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.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.


SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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 YÁNEZ RAMOS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VCG/gsp/lazc/AGG/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Paul Gerardo Elizondo C. siendo las 10:54 horas del día 25 del mes de junio del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Beatriz A. Segura H.

NOMBRE Paul Gerardo Elizondo Corderos

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]