



INSTRUCTIVO

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

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

Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno. -----
V I S T O : El Expediente administrativo número **F-015/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de febrero de 2021-dos mil veintiuno y al escrito de fecha 26-veintiséis de mayo del mismo año, presentados por el C. Juan Carlos Martínez Rodríguez, Apoderado Legal de la persona moral denominada **CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**; mediante el cual solicita el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA**; relativo a la superficie solicitada de **107,897.420 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-167**; ubicado al poniente del Fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N.L., vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII, LIV y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 Fracciones I inciso a) y II incisos a), 142 fracciones I al IV, 158 Fracción IV, VI al VIII, 159 Fracciones I al XIII, 160, 191 fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracción I a XV, 201 fracción I, 202, fracciones I a V, 204 fracciones I a IV y VII a XI, 205 fracciones I al VII, IX a XI, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción VI, 243 fracción V, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 271 fracción V incisos a), b), c), d) y e), 276 fracción I y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los Artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, y 147 fracciones I al XVIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV, del Reglamento de la Administración Municipal de Monterrey.

II. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública N° 28,919-veintiocho mil novecientos diecinueve, de fecha 05-cinco de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Adrian Garate Ríos, Notario Público Titular N° 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el cual contiene **Poder Especial con facultades de Dominio**, que le otorgó a su favor **CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**; en tanto que la **propiedad** se acredita mediante Escritura Publica Número 1,892-mil ochocientos noventa y dos, de fecha 27-veintisiete de diciembre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el estado, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 867, volumen 270, Libro 35, sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de enero de 2008-dos mil ocho. Escritura Publica Número 57,667-cinuenta y siete mil seiscientos sesenta y siete, de fecha 24-veinticuatro de julio de 2019-dos mil diecinueve, pasada



ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público Titular Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5033, volumen 121, Libro 101, sección Auxiliares Unidad Monterrey, de fecha 07-siete de agosto de 2019-dos mil diecinueve.

III. Que ésta Secretaría otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 07-siete de octubre del 2014-dos mil catorce, oficio N° 852/2014/DIFR/SEDUE, dentro del expediente administrativo N° **F-076/2014**, la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata el cual se denominará CUMBRE TERRAZAS I; respecto de la superficie con pendientes menores de 45% de 349,853.08 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-113.
- b) En fecha 31-treinta y uno de julio del 2015-dos mil quince, oficio 1786/2015/DIFR/SEDUE dentro del expediente administrativo **S-082/2015** la subdivisión del predio con superficie de 349,853.08 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 81-000-113, resultando los siguientes polígonos: "G-2ª" con superficie de 80,911.271 m2, "G-2B" con superficie de 73,781.592 m2, "G-2C" con superficie de 79,159.244 m2 y "G-2D" con superficie de 116,000.973 m2 al cual le fue asignado el número de expediente catastral **81-000-167**, siendo éste último polígono el objeto del trámite que nos ocupa.
- c) En fecha 11-once de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, oficio 6410/SEDUE/2017, dentro del expediente administrativo N° **F-005/2017**, Los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico, para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, identificado como CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA; relativo a la superficie total solicitada de 116,000.973 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-167.
- d) En fecha 02-dos de octubre de 2019-dos mil diecinueve, oficio 12008/SEDUE/2019 dentro del expediente administrativo N° **F-017/2019**, el Plano de Rasantes, para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, identificado como CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADAS SANTA HELENA; relativo a la superficie de 116,000.973 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-167, cuyo proyecto tiene una superficie de área vial de 20,420.080 metros cuadrados.
- e) En fecha 26-veintiséis de mayo de 2020-dos mil veinte, mediante resolución contenida en el oficio 13969/SEDUE/2020, dentro del expediente administrativo **F-042/2019** se aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes, consistente en aumentar la superficie neta a desarrollar y el incremento de viviendas para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA**; relativo a la superficie total solicitada de 116,000.973 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-167, con la siguiente distribución de área

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





IV. De conformidad con las autorizaciones descritas en el Considerando que antecede, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor del Municipio, en los siguientes términos:

- a) **ZONIFICACION:** De acuerdo al Oficio No. **DT-112/2014** de fecha 10-diez de septiembre de 2014-dos mil catorce, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de Municipio de Monterrey, artículo 42 menciona lo siguiente "para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el plan, pero acreditado mediante documentación oficial como perteneciente al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles", en donde se indica que de acuerdo a la zonificación indicada para los predios colindantes, según el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 se señala el uso de Habitacional Unifamiliar (**HU**), en el cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar.
- b) **DENSIDAD:** En cuanto a la densidad de acuerdo al Oficio No. **DT-112/2014**, de fecha 10-diez de septiembre del 2014-dos mil catorce, expedido en relación a la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo otorgada dentro del expediente administrativo número F-076/2014, se informa que el predio, identificado con el expediente catastral número (70) 81-000-113, del cual mediante subdivisión se originó el predio objeto del trámite que nos ocupa, colinda con la delegación poniente distrito urbano cumbres poniente, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, señalada como Zona Habitacional Unifamiliar. Según el Plan mencionado, señala aproximadamente 88% del predio una Densidad de D6 equivalente a 56 viviendas por hectárea, 11% aproximadamente D5 equivalente a 42 viviendas por hectárea, y una mínima porción D7 equivalente a 67 viviendas por hectárea.

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

- c) **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.:** Se requiere un área municipal de 8,419.504 metros cuadrados como lo establece el artículo 201 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 49,526.495 metros cuadrados, por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (321 viviendas, siendo un área municipal requerida de 7,062.00 metros cuadrados) y cede una superficie de 8,759.723 metros cuadrados. Dichas áreas han sido analizadas y cumplen con las características señaladas en el diverso numeral 202 fracciones I al V y se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban, las cuales deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en los numerales 201 fracción I y 206 fracciones I al VI del ordenamiento legal invocado. Además, deberá habilitarse de acuerdo con el plano presentado ante esta Secretaría.

En el presente caso, es menester señalar que de la superficie total de 8,759.723 metros cuadrados a ceder en el proyecto que nos ocupa, la superficie de 223.351 metros cuadrados correspondiente al área municipal 1 y 3, serán cedidas para el fraccionamiento Cumbres del Sol Etapa 2, autorizado bajo el Expediente Administrativo F-049/2014 bajo el oficio 796/2014/DIFR/SEDUE de fecha 08-ocho de septiembre de 2014-dos mil catorce, esto con motivo del Oficio DP/04/2021 de fecha 27-veintisiete de enero de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de



Patrimonio de Monterrey, mediante el cual comunica lo siguiente: "en relación a la superficie a ceder de área municipal por un total de 160.306 m2 del Fracc. Cumbres del Sol 2da Etapa, área la cual se encuentra afectada por tubería de 8 pulgadas de drenaje sanitario... misma que será cedida su reposición en el Fracc. Cumbres Elite Premier Privada Santa Helena dentro del trámite del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas ..."

V. Que en fecha 03-tres de Marzo de 2021-dos mil veintiuno, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó en cuanto Preliminares: el momento de la visita de inspección se encuentran en esta etapa de movimiento de tierra, corte y desmonte., Terracerías en Vialidades: se observan los trazos de las vialidades de todo el proyecto., Drenaje Sanitario: aún no cuentan con la red de tuberías., Drenaje Pluvial: aun no cuentan con el drenaje pluvial, Agua Potable: aun no cuentan con agua potable, Gas Natural: aún no cuenta con gas natural, Pavimentación: no cuenta con pavimentos, Guarniciones: no cuenta con guarniciones, Red Eléctrica: no cuentan con la red eléctrica, Alumbrado Público: no cuentan con Alumbrado Público, Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se habilitan, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario urbano: no cuentan aún con la infraestructura, Red de Telefonía y Televisión por cable: no cuenta, Uso de suelo del Área Colindante: hacia al poniente fraccionamientos unifamiliares, al oriente fraccionamiento unifamiliar, al norte fraccionamiento unifamiliar y al sur con el cerro de las mitras, Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): sin ocupación en lotes (baldío en breña), Colindancias del Predio: al poniente fraccionamientos Pirineos, Andes, al oriente con fraccionamiento Everest, al norte Priv. Andes al sur con cerro de las mitras, Sección de Vialidades colindantes al Predio: al poniente Av. Cumbres Elite Premier al norte Puerta del Sol, Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: se observa un arroyo de sur este a noroeste cruza el predio, Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): la vegetación con la que cuenta el predio es nativa de la región, Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: aun no cuentan con banquetas y rampas, Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: ano cuentan con la infraestructura.

VI. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA; relativo a la superficie solicitada de 107,897.420 metros cuadrados, del predio identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-167; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

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

VII. Que al presente expediente se acompañan copias de los recibos oficiales con Folio N° 3400000005436, de fecha 14-catorce de junio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de \$250.94 (DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 94/100 M.N.), es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$313.67 (TRESCIENTOS TRECE PESOS 67/100M.N.) y Folio N° 3400000005460, de fecha 15-quince de junio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de \$607,882.35 (SEISCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTAY DOS PESOS 35/100 M.N.), es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$759,852.94 (SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 94/100M.N.); se les aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás





contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del año en curso; correspondientes al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 52 bis fracción V inciso c) número 1 letra A, B y C, y VIII, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por los siguientes conceptos.

- Proyecto Ejecutivo por 49,526.495 metros cuadrados de área vendible, la cantidad de 759,852.94 (SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 94/100M.N.) que resulta de la suma de los siguientes conceptos: \$390,050.89 (TRESCIENTOS NOVENTA MIL CINCUENTA PESOS 89/100 M.N.), (Lotes con superficie hasta 150.00 metros cuadrados), más la cantidad \$353,370.88 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS 88/100 M.N.), (Lotes con superficie de 150.00 metros cuadrados hasta 300.00 metros cuadrados) y la cantidad de \$16,431.17 (DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 17/100 M.N.), (Lotes con superficie mayores de 300.00 metros cuadrados).
- Números oficiales (expedición de diversas constancias y certificaciones), la cantidad 313.67 (TRESCIENTOS TRECE PESOS 67/100M.N.)

VIII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento.

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

ACUERDA:

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

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



Y en cumplimiento al artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: El desarrollador, (en este caso **CARZA, S.A.P.I, DE C.V.**); están obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a **12-doce meses**, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199 fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:

Agua Potable: Red de Agua Potable incluida la instalación de las tomas domiciliarias y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante N° 05/21, de fecha 14-catorce de enero de 2021-dos mil veintiuno. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° 323/2020, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 13-trece de noviembre de 2020-dos mil veinte, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos N° 05/21, de fecha 14-catorce de enero de 2021-dos mil veintiuno. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° 323/2020, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 13-trece de noviembre de 2020-dos mil veinte, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

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

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 26-veintiseis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, los planos (1 de 5 a 5d e 5) que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento SANTA HELENA; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-013/2020, de fecha 14-catorce de mayo de 2021, de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.

El promovente presenta Oficio Número EOPF: 21-017/2021, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, que a la letra menciona lo siguiente: "En atención a su oficio donde solicitan la aprobación referente a la modificación del





proyecto eléctrico del Fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privada Santa Helea ESP-013/2020, correspondiente al cambio en el tipo de transformadores (E-05 y E-09) del tipo pedestal a tipo sumergible.

Por el presente le informo que, en revisión al caso, y en virtud que la modificación solicitada no altera el proyecto original ni los cálculos de pérdidas de circuitos secundarios, se lleva a cabo la autorización del cambio..."

Red de Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante con la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio de acuerdo al plano sellado anexo y al convenio de prestación de servicios para la construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria para la distribución de gas natural, de fecha 25-veinticinco de agosto de 2020-dos mil veinte; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: De acuerdo a la opinión técnica hidrológica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 052/21, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno; en el cual se considera Factible, y se informa que se llevó a cabo la revisión contemplando la información presentada por el propio promovente; plano de Proyecto Ejecutivo, así como plano de Drenaje Pluvial y acuerdos junto a planos del Proyecto Urbanístico, por lo que se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Deberá contemplar el manejo integral de agua pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez (con cedula profesional No. 3138876), esto con el fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- Deberá de 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.
- No se deberá interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados proporcionar i mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural delos drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.
- En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la 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.

Elementos urbanos de uso público: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles



que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben 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.

Pavimentos, cordones y banquetas comunes: Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:

- Mecánica de Suelos: elaborado por H.Q. CONTROL. S. DE R.L. DE C.V., de fecha 07-siete de enero de 2021-dos mil veintiuno, signado por el Ing. Manuel Jesus Ramirez Ligonio, con Cédula Profesional N° 10693384, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 07-siete de enero de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo que sigue: "...**RATIFICO** que con las condiciones presentadas en la descripción de dicho documento y las medidas de análisis estudiadas par a la culminación del estudio, se concluye que **NO EXISTE RIESGO POR MECANCIA DE SUELOS** donde se pretende construir el proyecto mencionado, condicionado al cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y seguridad establecida en el presente estudio..." (el subrayado es nuestro)
- Estudio Geotécnico elaborado por H.Q. CONTROL. S. DE R.L. DE C.V. de fecha 22-veintidos de julio de 2019-dos mil diecinueve, signado por el Ing. Eder A. Martinez Martinez, con Cédula Profesional N° 6820742, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 07-siete de enero de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo que sigue: "En atención a su solicitud de presentar una carta responsiva para el estudio Geotécnico para Pavimentos, Elaborado por el RP.R.C. 95., Ing. Eder Américo Martinez Lopez, nos permitimos hacer constar, que el Profesional Responsable elaboro el estudio del predio..."
- Diseño de la Estructura del Pavimento elaborado por H.Q. CONTROL. S. DE R.L. DE C.V., de fecha 07-siete de enero de 2021-dos mil veintiuno, signado por el Ing. Eder A. Martinez Martinez, con Cédula Profesional N° 6820742, del cual presenta carta responsiva de fecha 07-siete de enero de 2021-dos mil veintiuno, el cual manifiesta lo siguiente: "En atención a su solicitud de presentar una carta responsiva para el estudio de Diseño de Espesores para Pavimento flexible Rígido..., Elaborado por el RP.R.C. 95., Ing. Eder Américo Martinez Lopez, nos permitimos hacer constar, que el Profesional Responsable elaboro el estudio del predio..."
- Certificado N° L.C. 007, Renovación: 03, con vigencia: 07/10/2020 al 06/10/2023; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al HQ CONTROL, S. DE R.L. DE C.V., como Laboratorio Certificado con Alcance en Geotécnica, Concreto y Mezclas Asfálticas de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley de la para para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; en los artículos 1 y 10 del Reglamento Interior de la Secretaria de Desarrollo Sustentable.
- Certificado N° PRC 095, con vigencia: 19/03/2020 al 18/03/2023; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. Eder Américo Martinez Lopez, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 2 Certificación Profesional Responsable, inciso G; en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; en los artículos 1 y 10 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del profesional Responsable que autorizo el proyecto de pavimentación:

Ing. Joel Iván Valdez Valencia, acompañando el Certificación N° PRC 118, de fecha 19-diecinueve de marzo de 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. Joel Iván Valdez Valencia como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de Validación Técnica del Diseño de la Estructura de Pavimento Flexible, en fecha 29-veintinueve de





abril de 2021-dos mil veintiuno, manifestando lo siguiente: "... derivado de la revisión del **DISEÑO DE ESTRUCTURA DE PAVIMENTO** del proyecto "**ESTUDIOS DE DISEÑO DE PAVIMENTO DEL FRACCIONAMIENTO CUMBRES TERRAZAS, CUMBRES ELITE PREMIER Y PRIVADA SANTA HELENA**", elaborado por **HQ CONTROL S. DE R. C. DE C.V.**, el cual se adjunta como complemento a este escrito, se concluye que este considera todos los criterios que la **LEY PARA LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN DE PAVIMENTOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** exige en sus estatutos. / / Informando, en mi carácter de **PROFESIONAL RESPONSABLE CERTIFICADO No. P.R.C. 118**, que se llevó a cabo la revisión de este diseño de pavimento, observando que se tomaron en cuenta cada uno de los aspectos para que este cumpla con los requerimientos de calidad según lo establecido en la normatividad vigente."

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto hidráulico $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$, tipo pecho de paloma con la formación de juntas a cada 6.0 m como máximo y un acabado tipo pulido

Banquetas: En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 199 fracciones VII y XII, 206 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Diseño de Alumbrado Público: El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° **SSP/230/2021**, de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2021-dos mil veintiuno; el cual señala lo siguiente: "...Se ha efectuado la revisión a la modificación del proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento: **PRIVADA SANTA HELENA**; ubicado en la zona poniente del Municipio. Así mismo se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno en expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, según oficio N° **DIVYM/FRP/026/1/2021**, con fecha del 19-diecinueve de enero de 2021-dos mil veintiuno, así como plano autorizado en fecha 19-diecinueve de enero de 2021-dos mil veintiuno el cual señala lo siguiente; "...se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por esta Dirección, por lo anterior se otorga el **Visto Bueno** para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio..."

Vialidad: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/V/103/2021**, con fecha 12-doce de abril de 2021-dos mil veintiuno, en el cual otorga el visto bueno, por lo que deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la semaforización de la intersección de las avenidas Paseo de los Leones y Cumbres Elite Premier. La semaforización se debe llevar a cabo cuando el municipio de García así lo requiera y solicite.
- Las calles de acceso al Fraccionamiento, así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

Bomberos: En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el solicitante presenta oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios, el cual deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto, mediante Informe de Inspección N° IR20-388, con fecha del 14-catorce de diciembre de 2020-dos mil veinte; el cual otorga el Visto Bueno y no tiene inconveniente alguno en que se continúen con los trámites municipales correspondientes, tomando como base el informe de inspección, los requisitos de prevención contra incendio por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, con la finalidad de continuar con los avances y trámites correspondientes.

Geología: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G047/2021, de fecha 20-veinte de abril de 2021-dos mil veintiuno, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el Estudio de Mecánica de Suelos y el Diseño de Pavimentos Flexibles elaborados por el Ing. Eder Américo Martínez Lopez, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimento firmado por el ing. Eder Américo Martínez Lopez con No. de Cedula Profesional: 6620742, se realizaron 8 sondeos de exploración hasta una profundidad de 1.00m. de los cuales determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo.
- El Diseño de Pavimentos Flexible determina que la estructura de pavimento a construir está compuesta por: carpeta asfáltica: 4.00 a 5.00 cm., base hidráulica: 15.00cm., subrasante: 30.00cm., terreno natural: material existente, escarificado 30cm. de espesor y recompactado al 90+2% de su P.V.S.M.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 0983/21-DIEC-SEDUE, de fecha 26-veintiseis de abril de 2021-dos mil veintiuno, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación del Área Municipal presentado por el promovente, a la propuesta presentada para el Fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privada Santa Helena, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) La plantación de 137-ciento treinta y siete árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma, Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o sus equivalentes, mayores de 3-tres metros de altura. El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
 - c) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.





- d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles; debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10.-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para personas con capacidades diferentes, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas o concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

Las áreas municipales se habilitarán con pasto o especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rapas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **137-ciento treinta y siete árboles nativos.**

1. La plantación de **321-trecientos veintidós árboles nativos, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.**
2. **Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: Fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la india, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.**
3. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
4. **Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitara la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**
5. **En todas las del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.**
6. Haber concluido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
7. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

CUARTO: Deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en el presente caso y de acuerdo al proyecto presentado por el propio promovente, del fraccionamiento CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA contará con **01-una caseta de vigilancia**, ubicada dentro del área municipal identificada como Área Municipal 2; y deberá cumplir con lo siguiente: a) la construcción de la caseta será a cargo del fraccionador y formará parte de las obras de urbanización; b) Será pública y al momento de la Terminación de Obras del fraccionamiento deberá ser entregada al Municipio; c) En la Caseta de vigilancia, no se deberán colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **En caso de tener interés de instalar control de acceso al fraccionamiento, deberán llevarse a cabo las gestiones necesarias ante las Dependencias Municipales correspondientes para su análisis y en su caso ser aprobadas, toda vez que no se debe impedir el acceso o libre tránsito al fraccionamiento.**

QUINTO: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por el C. Lic. Juan Carlos Martínez Rodríguez, Apoderado Legal de la persona moral denominada **CARZA S.A.P.I. DE C.V.** e Arq. Gerardo Varga Cortes, Perito Responsable de Obra, con Cédula Profesional N° 1429739, y de conformidad con lo solicitado, deberán de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 12-doce meses**, contados a partir de la fecha de



notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

S E X T O: Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

S E P T I M O: 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**.

O C T A V O: Deberá observar lo dispuesto por el Artículo 276 fracción I y III inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado que a la letra señala lo siguiente: *"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, tendrán en su conjunto una vigilancia que no deberá exceder del termino de tres años y que se empezaran a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. III.- En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: b) las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley."*

N O V E N O: 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.

D E C I M O: Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, por conducto de su Apoderado o Representante Legal; que conforme a lo establecido en el Artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado y los planos correspondientes, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; así mismo se le hace de su conocimiento que deberá presentar copia de los mismos debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio) para el trámite de Autorización de Ventas, ya que se trata de un requisito para la etapa, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 148 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

U N D E C I M O: Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

D U O D E C I M O: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirientes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.


D E C I M O T E R C E R O: 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 tercero; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

DECIMOCUARTO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción III, se le aplicarán las sanciones que establecen los artículos 341 y 342 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOQUINTO: Notifíquese personalmente por conducto de los C. C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

Virginia
ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Juan Carlos Martínez Rodríguez siendo las 11:22 horas del día 05 del mes de Julio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

NOMBRE

FIRMA

Alexis

FIRMA

Juan Carlos Martínez Rodríguez





INSTRUCTIVO

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

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

Monterrey, Nuevo León, a 09-nueve días del mes de Julio del año 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO, de nueva cuenta el expediente administrativo número **No. F-015/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de febrero de 2021-dos mil veintiuno presentado por el C. Juan Carlos Martínez Rodríguez, Apoderado Legal de la persona moral denominada **CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**; mediante el cual se solicitó la Autorización del **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA**; relativo a la superficie solicitada de **107,897.420 metros cuadrados**, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-167**; ubicado al poniente del Fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N.L.; y por los motivos expuestos más adelante y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

RESULTANDO

I. Que mediante resolución de fecha 02-dos de julio de 2021-dos mil veintiuno, contenida bajo el número de oficio **16622/SEDUE/2021**, emitida dentro del expediente administrativo número **F-015/2021**, ésta Secretaría **aprobó el Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA**; relativo a la superficie total solicitada de **107,897.420 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral **81-000-167** al poniente del Fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, así mismo se aprobó el plano que contiene de manera gráfica el **Proyecto Ejecutivo** que al efecto se autoriza.

II. Al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un procedimiento administrativo iniciado con antelación a la entrada en vigor de la Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicables.



III. De conformidad con dispuesto por el artículo 204 fracción X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece lo siguiente: **"ARTÍCULO 204. Además de lo señalado en los artículos 201 y 202 de esta Ley, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones; ... X. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a tres unidades por lote vendible, los cuales deberán ser distribuidos proporcionalmente entre la superficie total que deba plantarse; esta obligación será independiente a la prevista en el artículo 206 fracción VI de esta Ley; y"**

IV. Que en la resolución de fecha 02-dos de julio de 2021-dos mil veintiuno, contenida bajo el número de oficio **16622/SEDUE/2021**, en el Tercero de los Acuerdos en el apartado de Aspectos Ecológicos punto No.1, de manera errónea se indicó **"La plantación de 321-trescientos veintiún árboles nativos, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. ..."**, cuando lo correcto es la cantidad de 963-novecientos sesenta y tres árboles nativos, esto es tres por cada lote vendible.

CONSIDERANDO

I.- Que la presente resolución tiene por objeto únicamente señalar correctamente el número de árboles correspondientes al proyecto, que es de: **"La plantación de 963-novecientos sesenta y tres árboles nativos, tres por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. ..."**

Con base a lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII, LIV y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 Fracciones I inciso a) y II incisos a), 142 fracciones I al IV, 158 Fracción IV, VI al VIII, 159 Fracciones I al XIII, 160, 191 fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracción I a XV, 201 fracción I, 202, fracciones I a V, 204 fracciones I a IV y VII a XI, 205 fracciones I al VII, IX a XI, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción VI, 243 fracción V, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 271 fracción V incisos a), b), c), d) y e), 276 fracción I y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los Artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, y 147 fracciones I al XVIII, 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 Pública Municipal de Monterrey, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO. - Por los motivos y fundamentos expuestos en el CONSIDERANDO del presente documento, se emite la presente resolución, para señalar correctamente el número de árboles correspondientes al proyecto, que es de: **"La plantación de 963-novecientos sesenta y tres árboles nativos, tres por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de**



tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. ...”, **por lo que se deja sin efectos únicamente** lo indicado en el punto No.1 del apartado de Aspectos Ecológicos del Tercero de los Acuerda que mediante el presente resolutivo se subsana, de la resolución de fecha 02-dos de julio de 2021-dos mil veintiuno, contenida bajo el número de oficio 16622/SEDUE/2021, emitida dentro del expediente administrativo número F-015/2021.

SEGUNDO. - Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestos mediante la resolución administrativa con número de oficio 16622/SEDUE/2021 y expediente administrativo número F-015/2021 de fecha 02-dos de julio de 2021-dos mil veintiuno, en todo lo que no se oponga a la presente, en el entendido que la presente resolución es complemento y forma parte integral de la resolución antes citada.

TERCERO. - 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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)
ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Juan Carlos Martínez Rodríguez siendo las 12:47 horas del día 13 del mes de Julio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

NOMBRE *(Handwritten signature)*

FIRMA *(Handwritten signature)*

FIRMA *(Handwritten signature)*



