



Oficio No 03619/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-030/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico y
Autorización de Proyecto de Ventas, así como
el Visto Bueno de Números Oficiales

INSTRUCTIVO

C. REPRESENTANTE LEGAL DE BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO 80001 Y/O CARZA S.A.P.I., DE C.V.

Avenida José Vasconcelos No. 799 Poniente, Centro San Pedro Garza García, Nuevo León.
Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-030/2023**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, presentada por la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO 80001 Y/O CARZA S.A.P.I., DE C.V.**, propietaria, y a través de su apoderado legal el Lic. Rogelio Reyes Romo, mediante el cual solicitan la aprobación del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos, Etapas 1 y 2**; relativo a una superficie total de 79,159.244 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 81-006-166; colindante al oriente de la Av. Cumbres Elite Premier y al norte de la Av. Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- La solicitante en fecha 15-quince de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos, Etapas 1 y 2**; relativo a una superficie total de 79,159.244 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 81-006-166; colindante al oriente de la Av. Cumbres Elite Premier y al norte de la Av. Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **F-030/2023**.

SEGUNDO. Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, acompaña las siguientes constancias, autorizaciones y antecedentes:

Documentación Presentada:

a) Solicitud correspondiente en formato oficial presentada por los solicitantes y recibida en esta Secretaría en fecha 15 de diciembre de 2023, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 267, fracción I, y 269, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo, 149, fracción I y II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

b) El **interés jurídico** que le asiste a **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME** grupo financiero, división fiduciaria, así como a la persona moral denominada **CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, en su carácter de fideicomitente, del fideicomiso No. 80001, lo acreditan mediante los siguientes documentales:

20227



1. Copia simple de la escritura pública 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 No. 35- treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, respecto de un lote de terreno con superficie de mayor extensión con 425,548.39 metros cuadrados, del cual se desprende el lote de terreno ubicado colindante al poniente de la Av. Cumbres Elite Premier, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, e identificado con el expediente catastral número **81-000-166** y superficie de **79,159.244 metros cuadrados**, la anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio -ahora llamada Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León-, bajo el [REDACTED]

2. Copia simple del Escritura Pública N° 11,008-once mil ocho, de fecha 21-veintiuno de febrero de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Bernabé Alejandro del Valle Gómez, Notario Público Titular N° 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5128, Volumen: 315, Libro: 206, Sección: Propiedad, Unidad: Monterrey, de fecha 30-treinta de mayo de 2023-dos mil veintitrés, relativa al **Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio de Bien Inmueble identificado con el número 80,001 (ochenta mil uno)**, en el que participan entre otros, la persona moral denominada **CARZA, S.A.P.I., como FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A y BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA como Fiduciaria** y en el que se aporta al patrimonio del Fideicomiso el predio con superficie de 79,159.244 metros cuadrados, identificado como Polígono G-2C objeto del trámite que nos ocupa, que se deriva de una mayor extensión de 349,853.08 metros cuadrados (Polígono G) ; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

3. Copia simple de la Escritura Pública N° 16,675-dieciseis mil seiscientos setenta y cinco, de fecha 02-dos de enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público Titular N° 33-treinta y tres, con ejercicio en el municipio de Monterrey, N.L., relativa a la **constitución de la Sociedad** denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

c) La **personalidad jurídica** con la que comparece al **C. Lic. Rogelio Reyes Romo** como apoderado legal de **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME** grupo financiero, división fiduciaria, así como la existencia y subsistencia legal de su representada, lo acreditan mediante los siguientes documentales:

1. Copia simple de la Escritura Pública N° 16,675-dieciseis mil seiscientos setenta y cinco, de fecha 02-dos de enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público Titular N° 33-treinta y tres, con ejercicio en el municipio de Monterrey, N.L., relativa a la **constitución de la Sociedad** denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

2. Copia simple de la Escritura Pública N° 5,334-cinco mil trescientos treinta y cuatro, de fecha 23-veintitrés de marzo de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la Fe del Notario Público No. 90-noventa, Lic. Mariano Gerardo Morales González, Notario Público Titular N° 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Designación de Apoderados dentro del **Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio de Bien**



Oficio No 03619/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-030/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico y
Autorización de Proyecto de Ventas, así como
el Visto Bueno de Números Oficiales

Inmueble, registrado bajo el número 80,001 (ochenta mil uno), en la que **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, designa a los C.C. Rogelio Zambrano Garza y/o, Rogelio Reyes Romo y/o Adriana Moreno Reyna y/o Carlos Eugenio Molina Amaya y/o Juan Carlos Martínez Rodríguez, otorgándoles diversas facultades, entre ellas, Poder Especial con facultades de Administración, **Poder Especial con facultades de dominio.**

La **personalidad jurídica** con la que comparece al [REDACTED] ² como apoderado de la persona moral denominada **CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, así como la existencia y subsistencia legal de su representada, lo acreditan mediante los siguientes documentales:

1. Copia simple de la escritura Pública número 12,836- doce mil ochocientos treinta y seis, de fecha 20-veinte de enero de 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Lic. Anastasio González Lozano, Titular de la Notaría Pública Número 31-treinta y uno, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, relativa a la constitución de la sociedad denominada **CARZA SOCIEDAD ANÓNIMA**, inscrita en la entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio (ahora Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (IRCNL) bajo el No. 265, folio 269, volumen 242, libro No. 3 segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles sección de comercio, en fecha de 11-once de marzo de 1981-mil novecientos ochenta y uno.

2. Copia simple de la escritura Pública número 14,149-catorce mil ciento cuarenta y nueve, de fecha 1-primer día de agosto de 1985- mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Lic. Atanasio Gonzalez Lozano, Titular de la Notaría Pública Número 31-treinta y uno, con ejercicio en este municipio de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, relativa a la Protocolización del Acta de asamblea general Extraordinaria de Accionistas de Carza, Sociedad Anónima, en la cual se transforma a una **SOCIEDAD DE CAPITAL VARIABLE**, entre otros cambios, Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el [REDACTED] ¹

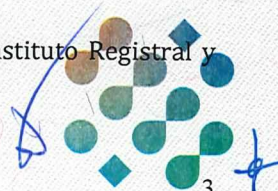
3. Copia simple de la Escritura Pública N° 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de enero de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta Bonifáz Sánchez, Notario Público Titular N° 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a la Protocolización del Acta de asamblea general Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada **CARZA, S.A. DE C.V.**, en la que se acordó reformar íntegramente los Estatutos Sociales, adoptando la modalidad de **PROMOTORA DE INVERSIÓN**, entre otros cambios; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil [REDACTED] ¹

4. Copia simple de la 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 Adrián Gárate Ríos, Notario Público Titular N° 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que la persona moral **CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, otorga al Lic. Rogelio Reyes Romo, diversos poderes, entre estos, **Poder Especial con facultades de Administración, Poder Especial con facultades de dominio.**

Lo anterior, de acuerdo al artículo 267, fracción XIV y artículo 269, fracción III y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 143, fracción III y 148, fracciones II y IV, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

d) **Certificado de libertad de gravámenes** original, del predio que nos ocupa, emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 21-veintiuno de diciembre de 2023-dos mil veintitrés.

20228



e) Comprobante con folio número 306A-7462 de fecha 19-diecinueve de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por el municipio de Monterrey, N.I. respecto del predio identificado con el expediente catastral número 81-000-166, con el cual se **acredita que se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.**

f) **Cédula Única Catastral** del N° de expediente 70-81-000-166, con [REDACTED] 1

g) Copias simples de la identificación para votar del Instituto Nacional Electoral (INE) del [REDACTED] 2 2 con clave de elector [REDACTED] 3 y número de credencial [REDACTED] y la [REDACTED] con clave de elector [REDACTED] 3 y número de credencial [REDACTED] 4, ambos delegados fiduciarios de **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA.**

Copia simple de la identificación para votar del Instituto Nacional Electoral (INE) del C. [REDACTED] 2 con clave de elector [REDACTED] 3 y número de credencial [REDACTED] 4 apoderado legal con facultades de administración, así como poderes especiales con facultades de dominio, de **CARZA, S.A.P.I DE C.V.**

Copia simple de la identificación para votar del Instituto Nacional Electoral (INE) del [REDACTED] 2 con clave de elector [REDACTED] 3 y número de credencial [REDACTED] 4 apoderada legal con facultades de administración, así como poderes especiales con facultades de dominio de **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO NO. 80001 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**

h) Se anexan copias del **acuerdo de la Factibilidad y Lineamientos, acuerdo y planos del Proyecto Urbanístico y de Rasantes autorizados**, los cuales se enuncian en el punto apartado III-tercero, Antecedentes.

i) Se anexan los **proyectos de ingeniería urbana** de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentos y nomenclatura y señalamiento vial, etc., los cuales se describen más adelante en el apartado X-decimo del presente dictamen.

j) El solicitante presenta juego de **planos del proyecto ejecutivo y del proyecto de ventas y asignación de números oficiales** en original, firmados cada plano por el apoderado legal y perito responsable del proyecto.

k) El solicitante presenta **presupuesto de obra** con importes totales de las obras de urbanización a ejecutar en el inmueble en donde se desarrollará el fraccionamiento, además, presentaron **programa de obra** con los alcances y tiempos estimados para la ejecución de las obras descritas en el presupuesto citado, firmados por el Arq. Gerardo Vargas Cortes, en su carácter de Director de Obra, con cédula profesional número 3220856, y el representante legal Lic. Rogelio Reyes Romo.

Lo anterior, de acuerdo al artículo 267, fracciones II, III, V, VI y VII, VIII, IX XIII y XV, artículo 269, fracción IV, XI y XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 147, fracción II, IV, V y VI, VII, VIII, IX XI XIV, XV XVI, artículo 148, fracción II, III, V, VI, VIII y XII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

TERCERO. ANTECEDENTES:



Oficio No 03619/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-030/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico y
Autorización de Proyecto de Ventas, así como
el Visto Bueno de Números Oficiales

1. Que en fecha 16-dieciséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés, mediante resolutivo con oficio número 22812/SEDUSO/2023, contenido en el expediente administrativo número **F-024/2022**, esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Monterrey, informó, que es **Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo fijando los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos**; relativo a una superficie a desarrollar de **79,159.244 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-166**.

2. Que en fecha 30-treinta de agosto de 2023-dos mil veintitrés, mediante resolutivo y planos con número de oficio 24569/SEDUSO/2023, contenidos en el expediente administrativo número **F-010/2023**, esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Monterrey, autorizó el **Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes, así como Transferencia de Derechos y Obligaciones** del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos Etapas 1 y 2**, con superficie de **79,159.244 metros cuadrados**, del predio identificado con expediente catastral **81-000-166**, colindante al oriente de la Av. Cumbres Elite Premier y al norte de la Av. Puerta del Sol; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Vistos los planos presentados, el dictamen técnico y jurídico, y las demás constancias que obran en el expediente, y;

Cuadro de Áreas

	Etapas 1	Etapas 2	Total	
Polígono Exp. Cat. 81-000-166:	---	---	79,159.244	Metros cuadrados
Área A Desarrollar (Superficie Solicitada):	37,782.535	41,376.709	79,159.244	Metros cuadrados
Área Vial:	11,984.946	13,449.354	25,434.300	Metros cuadrados
Área Urbanizable:	25,797.589	27,927.356	53,724.945	Metros cuadrados
Área Municipal:	3,784.200	4,334.096	8,118.296	Metros cuadrados
Área De Retención Pluvial:	---	233.418	233.418	Metros cuadrados
Derechos De Paso S.A.D.M. I.P.D. Y Drenaje Pluvial:	450.014	586.123	1,036.137	Metros cuadrados
Área De Transformadores C.F.E.:	31.994	40.563	72.557	Metros cuadrados
Área Vendible:	21,531.381	22,733.156	44,264.537	Metros cuadrados
Área Vendible Comercial Y De Servicios:	1,256.363	1,160.953	2,417.316	Metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	20,275.018	21,572.203	41,847.221	Metros cuadrados
Total De Lotes:	123	127	250	Lotes
Lotes Habitacionales:	121	125	246	Lotes
Lotes Comercial Y De Servicios:	2	2	4	Lotes

C O N S I D E R A N D O

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción IX, 3 fracciones I, LXIV, LXVII, LXVIII, LXXVIII, 6, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), II incisos a), b) y d), 202 fracción II, 203 fracciones I al IV, 206 fracción I, 207, 208 fracciones I al XV incluyendo el último párrafo, 210 fracción VI, 211 fracciones I al VI, 213 fracciones I al IV y VII al XI, 214 fracciones I al XI, 215 fracciones I al VI, 216, 256, primer párrafo, 257 fracción VI y VII, 258 fracción V y VI, 260, 267 fracciones I al XV, 268, 269, fracciones I al XII, 271, fracciones I y II, 272, 286, fracción V incisos a), b), c), d), e) y f), y VI, 287 fracciones III y IV, 401, 402, transitorios segundo y tercero y demás relativos aplicables a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción



II, 139, 140, 141, fracción I, 142, 147, fracciones I al XVIII, y 148, fracciones I a XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V, XII, XVII, XVIII, LI y LII, 101, fracciones IV, VIII, XII y XIV y 102 fracciones II, X y XVI y Tercero Transitorio, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD: De conformidad con las autorizaciones descritas en el Considerando III que antecede, el proyecto denominado ahora **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos Etapas 1 y 2**, cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor del Municipio, en los siguientes términos:

ZONIFICACION: Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, la superficie a desarrollar para el fraccionamiento **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos Etapas 1 y 2**, de 79,159.244 metros cuadrados, se encuentra fuera de los límites de dicho Plan de Desarrollo Urbano.

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

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

Por lo anterior el uso Habitacional Unifamiliar se estima factible; ahora bien y de conformidad con el apartado de Ordenamiento Urbano del referido Plan de Desarrollo Urbano, dentro de las Zonas Habitacionales, se establece la de Habitacional Unifamiliar, definiéndolo como sigue: *"Este uso se aplica, en las zonas ya urbanas al interior de las colinas habitacionales y no admite otros usos del suelo, mientras que en las zonas urbanizables o previstas para crecimiento, los desarrollos o fraccionamientos podrán tener usos del suelo multifamiliares, cuales deberán ser previstos desde la autorización del fraccionamiento. Los usos permitidos se establecen en el presente Plan y se les aplicará la normatividad establecida en éste, de acuerdo a la zona donde se encuentren."*

Así mismo, dentro del mismo apartado de Ordenamiento Urbano, contempla Otras Zonas, dentro del cual se encuentra comprendido el **Comercio de Barrio**, mismo que define de la siguiente manera: *"zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el uso de desarrollo de usos comerciales y de servicio en áreas predominantemente habitacionales. En las áreas urbanizables, se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y ésta será definida en los proyectos de nuevos fraccionamientos."*

Además, en el apartado de **Lineamientos Generales para los Usos del Suelo**, en el inciso b), dispone lo siguiente: *"b) En las zonas o predios señalados como Comercio de Barrio, se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados."*

DENSIDAD: En cuanto a la densidad se refiere; conforme al plano de Densidades Delegación Poniente E06B del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de acuerdo con el referido oficio número



Oficio No 03619/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-030/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico y
Autorización de Proyecto de Ventas, así como
el Visto Bueno de Números Oficiales

DPT1471/2023 de fecha 06-seis de marzo de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; se establece una **Densidad D6** equivalente a **56 viviendas por hectárea**.

III. ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY: ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY: De acuerdo a la autorización con número de oficio 24569, con número de expediente administrativo F-010/2023, de fecha 30-treinta de agosto de 2023-dos mil veintitrés, referente a la autorización del **PROYECTO URBANÍSTICO, PLANO DE RASANTES Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**, del fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar con uso complementario de comercio de barrio de urbanización inmediata, denominado **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos Etapas 1 y 2**, se requiere un área municipal total de 7,283.240 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 41,847.221 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida por 7,114.028 metros cuadrados) por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (246 viviendas, siendo un área municipal requerida de 5,412.00 metros cuadrados), así como a cuantificar el 7% del área vendible comercial y de servicios (área vendible comercial y de servicios de 2,417.316 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 169.212 metros cuadrados), resultando un total requerido de 7,283.2402; **cede una superficie total 8,118.296 metros cuadrados**, la cual se encuentra ubicada en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 215 fracciones I al VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

El análisis de la propuesta de las áreas a ceder al Municipio para destinos, en cuanto a su dimensión y ubicación fue realizado y aprobado en el expediente administrativo F-010/2023, mediante la resolución para autorización de **Proyecto Urbanístico**, Plano de Rasantes, así como Transferencia de Derechos y Obligaciones del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos Etapas 1 y 2**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 210 fracción I quinto párrafo, 211, 264 fracción III, 265 y 332 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

IV. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 fracción V, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad correspondiente, se cuenta con las siguientes constancias:

1. Oficio número **SSP/390/2024** de fecha 23-veintitrés de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"... permito comunicarle que una vez realizada una inspección física de las áreas en señaladas, me permito informar que es **FACTIBLE**, para que la Secretaría de Servicios preste los servicios básicos consagrados en los artículos, 79 al 88 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.*

Así mismo me permito mencionar, que dichos servicios, serán otorgados, una vez que el solicitante cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en los artículos 282 y 283 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

También la presente factibilidad estará condicionada en que el fraccionamiento cuente con un área de 6.2 metros de calle o avenida y 7 metros para las maniobras de los vehículos recolectores de basura y así poder llevar a cabo el servicio de recolección y traslado de residuos sólidos urbanos no peligrosos generados en el Fraccionamiento."



2. Oficio número **1069/2024**, de fecha 08-ocho de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Coordinación Jurídica de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía, del municipio de Monterrey, N.L., se informa lo siguiente: *"En atención a su requerimiento mediante el cual solicita informes sobre la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos en cuanto a seguridad, en seguimiento a la solicitud del proyecto ejecutivo urbanístico y Autorización de Ventas, bajo el expediente administrativo N° F-030/2023, denominado Cumbres Elite Premier Privada Apeninos Etapas 1 y 2 en este municipio de Monterrey Nuevo León, para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; por parte de esta Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana de Monterrey, **SÍ** se cuenta con dotación y prestación del servicio público de seguridad en dicho territorio..."*

3. Oficio N° **SS/DGJDH/DNC/REQUEN/F1534/2927/2024** de fecha 08-ocho de abril de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por el Encargado del Despacho de la Dirección General Jurídica y de Derechos Humanos de la Secretaría de Seguridad del Estado de Nuevo León, se informa lo siguiente: *"...en contestación al Oficio N° **00015/SEDUSO/2024**, mediante el cual solicita al Titular de esta Secretaría diversa información, me permito remitir lo siguiente: Original del oficio **SSE/FC/S5/3808/2024** y anexo, signado por el Lic. Jesús Gaspar Cruz Treviño, Titular de la Sección V Jurídica del Estado Mayor de Fuerza Civil ..."*

4. Oficio No. **SS/DGJDH/DNC/REQUEN/F1534/2773/2024** de fecha 22-veintidós de marzo de 2024-dos mil veinticuatro emitido por el Titular de la Sección V Jurídica del Estado Mayor de Fuerza Civil, en el cual se informa lo siguiente: *"En relación, a su solicitud referente a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad),..... relativo a una superficie solicitada de 79,159.244 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-166**, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado Cumbres Elite Premier Privada Apeninos, ubicado colindante al oriente de la Av. Cumbres Elite Premier y al norte de la Av. Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; me permito informarle que respecto a la dirección antes mencionada, no corresponde a la zona de responsabilidad de esta Institución Policial, toda vez que a partir de las 18:00 horas del día 08-ocho de septiembre del 2023, se están direccionando los servicios en los que esté en riesgo la propiedad de las personas y la convivencia social, y solo en caso de ser necesario Fuerza Civil brindará el apoyo a la Policía de Monterrey cuando se susciten eventos de alto impacto en donde está en riesgo la vida de las personas..."*

VII. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 269, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; los promoventes presentaron los siguientes documentales:

1. Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de folio **2000631073**, de fecha 07-siete de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, por la cantidad de **\$378,478.00 (Trescientos setenta y ocho cuatrocientos setenta y ocho pesos 00/100 M.N.)**, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un área vendible de 44,368.664 metros cuadrados, incluye caseta de vigilancia, en el municipio de Monterrey, N.L.

2. Energía eléctrica: copia del recibo de transferencia de fecha de 29-veintinueve de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, con número de referencia: 303304 y concepto de pago: 428292401045942106293, por pago de aportación por la cantidad de **\$2,058,915.62 (Dos millones, cincuenta y ocho mil, quinientos quince pesos 62/100 M.N.)**, así como factura con número 00001000000503899175 emitida por CFE Distribución en fecha 14-catorce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro por la cantidad de **\$173,233.67 (Ciento setenta y tres mil doscientos treinta y tres pesos 67/100M.N.)** para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros, con relación al Convenio número



Oficio No 03619/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-030/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico y
Autorización de Proyecto de Ventas, así como
el Visto Bueno de Números Oficiales

ESP-070/2023, de fecha 08-ocho de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.

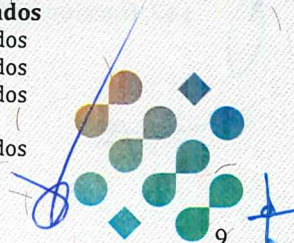
3. **Movilidad:** Oficio número **IMA-DG/2542/2024**, de fecha 16-dieciséis de abril de 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección General del Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León; en el que señala: *"...Este instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado de Nuevo León, expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras y obligaciones establecidas con anterioridad por esta Dependencia y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento el cumplimiento de las mismas."*

Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación con la obligación contenida en el referido artículo 269 fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, expidió la constancia correspondiente al fraccionamiento denominado **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos Etapas 1 y 2**, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia, así como copia simple de recibo oficial con número de Folio **32147639**, de fecha 25-veinticinco de abril de 2024-dos mil veinticuatro, por constancia de pago por la cantidad de **\$54,610.71 (Cincuenta y cuatro mil seiscientos diez pesos 71/100 M.N.)**, por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 269 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

V. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: Que respecto a la obligación indicada por el artículo 269 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al artículo 154 de la misma Ley y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; el promovente presentó copia de validación de depósito de transferencia electrónica, de fecha 06-seis de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, con número de referencia 798061, por la cantidad de **\$510,400.80 (Quinientos diez mil cuatrocientos pesos 80/100 M. N.)**, por concepto de aportación por equipamiento derivado del proyecto **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos Etapa 1 y 2**; asimismo se adjunta, copia de oficio número DRMS-1609/2023 de fecha 13-trece de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Recursos Materiales y Servicios de la Secretaría de Educación en el Estado de Nuevo León, donde se informa: *"...El desarrollador de vivienda Banca Afirme, S.A. Afirme Grupo Financiero, División Fid. No. 80001 y CARZA, S.A.P.I. de C.V., del proyecto denominado Cumbres Elite Premier Privada Apeninos, etapas 1 y 2, ubicado en el municipio de Monterrey, N.L., ha realizado una aportación por un monto total de \$510,400.80 (Quinientos diez mil, cuatrocientos pesos 80/100 M. N.), al patrimonio del Fideicomiso, por concepto de equipamiento educativo, por lo que no tenemos ningún inconveniente para extenderle la presente constancia para los fines y trámites que tenga a bien determinar..."*

VI. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO

	Cuadro de Áreas			
	Etapa 1	Etapa 2	Total	
Polígono Exp. Cat. 81-000-166:	---	---	79,159.244	Metros cuadrados
Área A Desarrollar (Superficie Solicitada):	37,782.535	41,376.709	79,159.244	Metros cuadrados
Área Vial:	11,984.946	13,449.354	25,434.300	Metros cuadrados
Área Urbanizable:	25,797.589	27,927.355	53,724.944	Metros cuadrados
Área Municipal:	3,796.700	4,346.960	8,143.660	Metros cuadrados
Área De Retención Pluvial:	---	233.418	233.418	Metros cuadrados
Derechos De Paso S.A.D.M. I.P.D. Y Drenaje Pluvial:	450.014	586.123	1,036.137	Metros cuadrados
Área De Transformadores C.F.E.:	19.494	27.698	47.192	Metros cuadrados



Área Vendible:	21,531.381	22,733.156	44,264.537	Metros cuadrados
Área Vendible Comercial Y De Servicios:	1,256.363	1,160.953	2,417.316	Metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	20,275.018	21,572.203	41,847.221	Metros cuadrados
Total De Lotes:	123	127	250	Lotes
Lotes Habitacionales:	121	125	246	Lotes
Lotes Comercial Y De Servicios:	2	2	4	Lotes

VII. VERIFICACIÓN FÍSICA: Que en fecha 09-nueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro, se llevó a cabo en el sitio una verificación por parte del personal adscrito a esta Secretaría; se observó que existe la realización de trabajos diversos; 01.-Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado, se pudo constar que ya se inició con el desmonte, limpieza y nivelación de vialidades encontrándose todas las indicadas en el plano de referencia, en algunas de las calles se cuenta con excavación para el drenaje pluvial y se encuentra con muro de contención perimetral (para sobre este desplantar la barda que delimitara el sector) sobre los límites con la av. Puerta del Sol y Av. Cumbres Elite Premier; 02.-Preliminares: Se pudo constar que en el predio ya se inició desmonte, deshierbe, limpieza y nivelación de vialidades encontrándose las indicadas en el plano de referencia, en algunas de las vialidades se cuenta con excavación para el drenaje pluvial y se encuentra muro de contención por la av. Puerta del sol y Av. Cumbres Elite Premier.; 03.-Terracerías en vialidades: Ya se inició con esta etapa en todas las vialidades indicadas en el plano.; 04.-Infraestructura troncal y de servicios: Sobre de algunas vialidades existe la excavación para la introducción de tubería de drenaje sanitario (siendo el único servicio hasta el momento); 05.-Drenaje sanitario: Existe excavación para la introducción de tuberías para drenaje sanitario sobre las calles Amatrice, Arsoli, Molise, Perugia y Roseto.; 06.-Drenaje pluvial: Aún no se inicia con esa etapa.; 07.-Agua Potable: El predio no cuenta con el servicio de agua potable.; 08.-Red de Gas Natural: El predio no cuenta con el servicio de gas natural.; 09.-Pavimentación: Aún no se inicia con esta etapa.; 10.-Guarniciones: Aún no se inicia con esta etapa.; 11.-Banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: Aún no se inicia con esta etapa.; 12.-Red eléctrica: Aún no se inicia con esta etapa.; 13.-Alumbrado público: Aún no se inicia con esta etapa.; 14.-Habilitación, equipamiento y arbolado en área municipal: Aún no se inicia con esta etapa.; 15.- Nomenclatura, Señalamiento Vial Mobiliario Urbano: Aún no se inicia con esta etapa.; 16.- Red de Telefonía y Televisión por cable: Aún no se inicia con esta etapa.; 17.-Uso de Suelo del Área Colindante: Salvo el costado norte del predio (que colinda con predio baldío) el resto de los costados del inmueble colindan con fraccionamientos habitacionales unifamiliares.; 18.-Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): En este momento a la propiedad no se da uso alguno.; 19.- Colindancias del Predio: El lote colinda al costado norte con predio baldío (aún no se construye la prolongación de la av. Richard E. Byrd que está proyectada a futuro), al costado poniente se colinda con la avenida Cumbres Elite Premier, al costado sur, se colinda con la av. Puerta del Sol, al costado oriente se colinda con la av. Cumbres del Sol.; 20.-Sección de Vialidades colindantes al Predio: La sección vial del costado norte del predio es de 24.00 ml, el costado poniente es de aprox. 10.00 mts (no está definida el área de afectación en el predio), al costado oriente se tiene una vialidad de 24.00 ml., cabe hacer la referencia de que el lote que nos ocupa no tiene identificados los paramentos, con malla, barda o algún otro elemento que defina el límite de la sección vial.; 21.-Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: Existe una cuenca que baja desde el costado sur del predio (que cruza por debajo de la av. Puerta del Sol) y que avanza hacia el vértice nor-poniente del mismo, cabe hacer referencia de que sobre el cauce de esta se aprecia el eje de lo que podría ser instalaciones o una red de drenaje de agua y drenaje, se aprecian registros sobre un eje que denotan una trayectoria de dichas instalaciones. Cabe hacer la referencia que el trayecto de esta cuenca y sobre de la carpeta de la av. Puerta del Sol existen dos tomas de aguas pluviales que luego se encausan a la cuenca dentro del predio que nos ocupa.; 21.-Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): El predio cuenta con su vegetación, sobre de este no se ha realizado la habilitación de algún parque, área verde o jardinada, salvo al área de trazo de las diferentes vialidades.; 22.- Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: Aún no se inicia con esta etapa.

Que el solicitante presenta fotografías color, cumpliendo con el artículo 267, fracción IV, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en correlación con el artículo 147, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.



Oficio No 03619/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-030/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico y
Autorización de Proyecto de Ventas, así como
el Visto Bueno de Números Oficiales

VIII. El solicitante de la autorización del Proyecto Ejecutivo Urbanístico, para el fraccionamiento denominado **Cumbres Elite Premier Etapas 1 y 2**, en el predio con expediente catastral **81-000-166**, BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO NO. 80001 Y/O CARZA, S.A. DE C.V., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 208, 213 Fracciones VIII, IX, X, 214 Fracciones III, IV, V, VI Y VII, 215 Y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberán de ejecutar, construir y/o habilitar, así como mantener en buen estado y conservar las siguientes obras de urbanización:

Agua Potable: La Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme a los planos autorizados por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., bajo el número **007/24**, con número de proyecto SAP-ISR-24000/20, de fecha 24-veinticuatro de enero de 2024-dos mil veinticuatro.

Drenaje Sanitario: La Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., bajo el número **007/24**, con número de proyecto SAP-ISR-24000/20, de fecha 24-veinticuatro de enero de 2024-dos mil veinticuatro.

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 número **A-168/2023**, relativo a la aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 20-veinte de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, por un área vendible total de 41,847.22 metros cuadrados, destinados para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (246 lotes) y un área vendible comercial total de 2,417.32 metros cuadrados, para el fraccionamiento denominado **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos Etapas 1 y 2**; 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 mes de febrero de 2023-dos mil veintitrés, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos Etapas 1 y 2**; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dichos planos, de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio número **ESP-070/2023** de fecha 08-ocho de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, respecto de la aportación de obra específica, celebrados con dicha compañía, de los cuales fueran proporcionadas copias para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: El solicitante deberá cumplir y ejecutar la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, conforme a las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha 26-veintiséis de octubre de 2023-dos mil veintitrés y plano autorizado de fecha de 27-veintisiete de octubre de 2023-dos mil veintitrés; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: Conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y de acuerdo con la Opinión Técnica Hidrológica- Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número **DPT/H 008/2024**, de fecha 30-treinta de enero



de 2024-dos mil veinticuatro, se considera **factible** la solución al drenaje pluvial y se informa en el mismo, que se llevó a cabo la revisión contemplando la información presentada por el promovente, así como los antecedentes y se dictaminan las obligaciones y lineamientos para las obras de drenaje pluvial, de acuerdo con lo siguiente:

"ANTECEDENTES:

1. De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio No se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico, sin embargo, hacia el área Norponiente del predio cruza un escurrimiento denominado como zona de guarda en corrientes menores.
2. Que en fecha **29 de noviembre de 2022** con oficio DPT/H100/2022, esta Dirección emitió una Opinión con resolución **Factible** respecto a la **etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo**, en el cual se emitieron obligaciones y lineamientos técnicos en materia de drenaje pluvial conforme al artículo 208, fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.....
3.Que en fecha **10 de julio de 2023** con oficio DPT/H058/2023, esta Dirección emitió una Opinión con resolución **Factible** respecto a la **etapa de Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes**, en el cual se emitieron obligaciones y lineamientos técnicos en materia de drenaje pluvial conforme al artículo 208, fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León, en donde se manifiesta lo siguiente:
Considerando lo anteriormente mencionado en el apartado de antecedentes, me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la etapa del proyecto solicitada, con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos técnicos contenidos en las opiniones técnicas emitidas por esta dirección mediante el Oficio: DPT/H100/2022 efectuada el 29 de noviembre de 2022, que no hayan sido efectuadas.
- En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia.
- Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96, 97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.
- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.
- Cabe mencionar que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas 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 término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 153 fracción III de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.



Oficio No 03619/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-030/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico y
Autorización de Proyecto de Ventas, así como
el Visto Bueno de Números Oficiales

- *Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente, así como lo señala la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.*
- *Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales con base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.....*

OPINIÓN TÉCNICA:

Tomando en cuenta los antecedentes anexos a esta solicitud de opinión técnica y considerando que la presente solicitud de opinión técnica corresponde a la etapa de PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICO, AUTORIZACIÓN DE VENTAS ASÍ COMO NUMEROS OFICIALES, tenemos que se presentó para su revisión el PROYECTO INTEGRAL DE MANEJO DE AGUAS PLUVIALES en el cual fue realizado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez Cédula Profesional 3138876 (junio 2023)), al que hacen referencia las etapas anteriores del fraccionamiento, en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en el artículo 153 fracciones II y III.

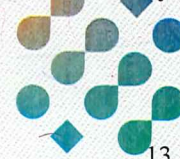
*Con base en las obligaciones y lineamientos contenidos en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, vigente y Reglamentos Municipales esta dirección emite una opinión **Factible** en cuanto a los aspectos técnicos hidrológicos e hidráulicos.*

Adicionalmente deberá de cumplir con lo siguiente para esta etapa del proyecto:

- *Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.*
- *Cabe reiterar que queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.*
- *Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.*
- *Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.*

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá aperecebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León."

Elementos urbanos de uso público: La construcción de banquetas es una obligación por parte del desarrollador establecida en el artículo 17 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, y en el artículo 208, fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Estos elementos deberán cumplir con los objetivos establecidos en el artículo 10 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey y, así mismo, organizarse conforme al artículo 8 reglamento anteriormente mencionado, y en el numeral 3.1 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, y las dimensiones mínimas respecto al tipo de vías donde se encuentran estarán sujetas en los artículos 9 y 13 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como en el numeral 3.2 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, y del artículo 169 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



Las características que deben contar las banquetas deberán apearse a los artículos 18, 19 y 37 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como el numeral 3.9 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León. Además, deberán considerar el aspecto pluvial conforme a los artículos 21 y 34 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey.

Las guarniciones, deberán cumplir los objetivos, medidas y materiales conforme a los artículos 22 y 23 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como el numeral 3.8 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

La infraestructura como tuberías, registros, cableado, etc., deberá considerar lo dispuesto en los artículos 24 y 25 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como el numeral 3.10 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

La colocación y diseño del mobiliario como parabuses, bancas, basureros, etc., deberán apearse a los artículos 26 y 32 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como los numerales 3.4 y 3.7 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

Referente al plantado arbolado en franja de servicios, este debe basarse en los criterios establecidos en los artículos 29, 30, y 31 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como en el numeral 3.6 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

Las rampas para personas con discapacidad deberán cumplir con los criterios de accesibilidad universal establecidos en el artículo 41 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey.

Las rampas de cocheras deberán cumplir con lo establecido en los artículos 27 y 42 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como en el numeral 3.4 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

Se tendrá que salvaguardar la seguridad peatonal a través de dispositivos e intersecciones seguras cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, así como en los numerales 5.1, 5.2, 5.3, y 5.4 de la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León.

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.

CONTROL PARA LA EMISIÓN DE PARTICULAS CONTAMINANTES A LA ATMOSFERA: Al momento de iniciar las obras de Urbanización, deberá cumplir los numerales 6, 6.1, 6.1.1.1, 6.1.1.2., 6.1.1.3., 6.1.1.4, 6.1.1.6., 7, 7.1.1., 7.1.2., 7.2.1., 7.4., 7.4.3., 8.1.2., 8.1.7., 9.1., 10.1, 11.2.1., 11.3.1., 11.5.1, 11.6.1., 13., de los lineamientos técnicos promulgados en la **NORMA AMBIENTAL ESTATAL DE EMERGENCIA NAE-SDS-002-2019** publicados en el Periódico Oficial el 05-cinco de junio de 2019-dos mil diecinueve.

PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Conforme a los estudios y escritos presentados por el propio promovente:

- **Mecánica de Suelos:** elaborado por la empresa Control 2,000 S.A., de fecha 06-seis de noviembre de 2023- dos mil veintitrés, signado por el [REDACTED] 2, con cédula profesional número [REDACTED] 5 del cual presenta Carta Responsiva



Oficio No 03619/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-030/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico y
Autorización de Proyecto de Ventas, así como
el Visto Bueno de Números Oficiales

dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "....me permito informarles que yo, el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con Cédula Profesional 378586; bajo protesta de decir verdad, manifiesto que tengo estudios en Ingeniería Civil y soy responsable del Estudio de Mecánica de Suelos, realizado para el predio identificado con expediente catastral 81-000-166, propiedad de Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria Fid. No. 80001 y/o Carza, S.A.P.I. de C.V..... efectuado en el terreno donde se construirá el Fraccionamiento Cumbres Elite Premier, Privada Apeninos Municipio de Monterrey. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese estudio del cual nos responsabilizamos. (Ensaye MS-36-2021)"

- Estudio Geotécnico: elaborado por la empresa Control 2,000 S.A., de fecha 02-dos de noviembre de 2023- dos mil veintitrés, signado por e [redacted] 2 con cédula profesional número [redacted] 5 del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "....me permito informarles que yo, el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con Cédula Profesional 378586; bajo protesta de decir verdad, manifiesto que tengo estudios en Ingeniería Civil y soy responsable del Estudio Geotécnico, realizado para el predio identificado con expediente catastral 81-000-166, propiedad de Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria Fid. No. 80001 y/o Carza, S.A.P.I. de C.V..... efectuado en el terreno donde se construirá el Fraccionamiento Cumbres Elite Premier, Privada Apeninos Municipio de Monterrey. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese estudio, del cual nos responsabilizamos. (Ensaye VT-1618A-2021)"

- Diseño de Pavimento, elaborado la empresa Control 2,000 S.A., de fecha 02-dos de noviembre de 2023- dos mil veintitrés, signado por el [redacted] 2, con cédula profesional número [redacted] 5 del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "....me permito informarles que yo, el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con Cédula Profesional 378586; bajo protesta de decir verdad, manifiesto que tengo estudios en Ingeniería Civil y soy responsable del Diseño de Espesores para Pavimento, realizado para el predio identificado con expediente catastral 81-000-166, propiedad de Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria Fid. No. 80001 y/o Carza, S.A.P.I. de C.V..... efectuado en el terreno donde se construirá el Fraccionamiento Cumbres Elite Premier, Privada Apeninos Municipio de Monterrey. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese estudio, del cual nos responsabilizamos. (Ensaye VT-1618A-2021)"

- Certificado N° L.C. 002, Renovación 04, con vigencia: 07/10/2023 al 06/10/2026; emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a Control 2000, S.A., como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; de conformidad con el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

- Certificado N° PRC-034, Renovación 03, con vigencia de 2021-MAR-17 al 2024/MAR/16; emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al C. [redacted] 2 como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 20 fracción I y 23 fracciones XIX y XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana.

- Las características de los pavimentos se indican con la siguiente estructura:
"....Alternativa 1:

Carpeta asfáltica Marshall de ½": **4 cm;**

Base hidráulica para $\Sigma L \leq 10^6$: **15 cm;**

Subrasante (material de banco): **20 cm*;**

Terreno natural estabilizado con el 5% en volumen de cal hidratada de primera: **20 cm.***

Alternativa 2:

Carpeta asfáltica Marshall de ½": **4 cm;**

Base cementada con el 3.0% de CPO (granulometría $\Sigma L \leq 10^6$): **12 cm;**

Subrasante (material de banco): **20 cm.***



Terreno natural estabilizado con el 5% en volumen de cal hidratada de primera: **20 cm.****

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:

2 con cédula profesional número 5 acompañado del Certificado número PRC 020 Renovación 03, con vigencia 2021-MAR-17 AL 2024-MAR-16, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen con fecha del 06-seis de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, relativo a la Validación Técnica del Diseño de la Estructura de Pavimento Flexible del proyecto de Vialidad del fraccionamiento **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos (Etapas 1 y 2)**, donde manifiesta lo siguiente:

*"El diseño y las características de este diseño de pavimentos corresponden a la normativa vigente de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT), así como los lineamientos que marca la **Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León**, y lo referente a las Normas Técnicas Estatales, que tienen por objeto lo relativo a las obras de pavimentación que se realicen en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*

Por lo tanto, yo, el 2 **VALIDO** el **Diseño de Pavimentos y Estudio Geotécnico** antes mencionados para el Fraccionamiento Cumbres Elite Premier, Privada Apeninos, localizado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León."

- Oficio número SIS-265/2024 de fecha 20-veinte de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al visto bueno para los pavimentos, emitido por la Secretaría de Infraestructura Sostenible del municipio de Monterrey, N.L., en donde se informa que *"..... después de revisar la documentación entregada a esta secretaría se concluye que la documentación entregada cumple satisfactoriamente con lo establecido en la Ley para la construcción y rehabilitación de pavimentos del estado de Nuevo León, ya que se ha entregado el Estudio Geotécnico, El Estudio de Mecánica de Suelos, El diseño estructural de Pavimentos..... por lo que en este rubro se cumple con lo solicitado....."*

Y referente al estudio hidrológico-hidráulico, remite *".... las siguientes observaciones:*

1. *Con base al Reglamento de Zonificación y uso de Suelo del municipio de Monterrey, se determinó que el presente estudio satisface los requerimientos solicitados en el artículo 107 de dicho reglamento, cabe reiterar que se deberán respetar los derechos pluviales marcados en el estudio presentado.*
 2. *Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasionen por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.*
 3. *Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados con una supervisión de obra adecuada..."*
- Asimismo, se informa lo siguiente: *"...Dado por entendido y aceptado lo anterior se puede argumentar que se puede otorgar el visto bueno por parte de esta secretaría para los fines que al interesado convengan."*

El solicitante, deberá de cumplir en la habilitación de los pavimentos, con lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y sus Normas Técnicas Estatales.

- Guarniciones y banquetas: Oficio número DGMEP/180/2024 de fecha 11-once de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al visto bueno para cordones y banquetas, emitido por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría, que informa lo siguiente: *"..... en seguimiento al expediente en mención, y con base a la revisión del plano de cordones y banquetas presentado ante esta Dirección General de Movilidad y Espacio Público..., considerando que cumple con los requerimientos acordados, por lo anterior se le otorga el visto bueno..."*



Oficio No 03619/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-030/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico y
Autorización de Proyecto de Ventas, así como
el Visto Bueno de Números Oficiales

Guarniciones (Cordones): En las vialidades locales (vialidades internas del fraccionamiento), serán de concreto $f'c=200$ kg/cm², perfil tipo rampeado y en la vialidad del acceso al fraccionamiento, así como en Av. Cumbres del Sol serán de concreto $f'c=200$ kg/cm², tipo pecho paloma.

Banquetas: Perimetralmente al área vendible de las manzanas que conforman los lotes habitacionales unifamiliares, se impone la obligación de construir banquetas, con las siguientes características: banqueta en vialidades, serán de concreto $f'c=150$ kg/cm² sin refuerzo, acabado floteado, con espesor de 10.00 cm. y para banquetas de acceso al fraccionamiento y en Av. Cumbres del Sol, así como en las áreas verdes públicas de cesión municipal (perimetralmente), serán de concreto $f'c=150$ kg/cm² armado, acabado floteado, con espesor de 10.00 cm, las cuales deberán cumplir con la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León así como el Reglamento para el Diseño, Construcción y Mantenimiento de las Aceras y Vías Peatonales del Municipio de Monterrey, y deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 208 fracciones VII y XII y 215 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DISEÑO DE ALUMBRADO PÚBLICO: El solicitante presenta plano del proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección General de Parques y Jardines, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio número **SSP/DGP/2348/2024**, de fecha 29-veintinueve de febrero de 2024-dos mil veinticuatro; el cual señala lo siguiente: "...se ha efectuado la revisión al proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA APENINOS ETAPAS 1 Y 2** ubicado en la zona poniente del Municipio. Cumpliendo 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 de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; así mismo se anexa memoria de cálculo técnica y descriptiva del alumbrado público. Debiendo cumplir con el proyecto aprobado en los planos mencionados.

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 General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría, según oficio número **DGMEMP/181/2024**, con fecha del 11-once de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, el cual señala lo siguiente: "...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público, por lo que se le otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio..."

VIALIDAD:

a).- De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número **DPTDU/V/009/2024**, con fecha del 15-quince de enero de 2024-dos mil veinticuatro, se otorga el Visto Bueno Negativo, por lo siguiente:

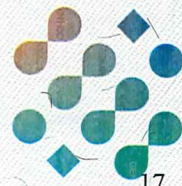
"...
"1.- *Queda obligado el desarrollador a coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.*

2.- *Al respecto le informo que el Estudio de Movilidad presentado, elaborado por la Empresa PM Ingeniería Vial, con fecha Mayo 2023, será enviado a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para la evaluación de las propuestas viales contenidas en el mismo y su posterior dictamen. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, el desarrollador deberá presentar el plano de propuesta vial autorizado por esa Dirección."*

Debido a que no se anexa la propuesta vial autorizada, referida en el párrafo anterior, será necesario que el desarrollador cumpla con esta obligación.

Por lo tanto, se considera No Factible desde el punto de vista vial..."

20235



b).- De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número **DPTDU/V/196/2024**, con fecha del 29-veintinueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro, se otorga el Visto Bueno Positivo, por lo siguiente:

"...

1.- Queda obligado a coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.

Al respecto, el desarrollador deberá cumplir con lo señalado en el Oficio No. DGMEP/512/2024 y en los planos de Dispositivos para el Control de Tránsito, de Señalización Vertical y Horizontal y de Trazo de Modificaciones Geométricas, sellados y firmados en fecha 12 de julio del 2024, por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría.

2.- Queda Obligado el desarrollador a aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

3.- Queda obligado el desarrollador a garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.

4.- Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Por lo tanto, se otorga el visto bueno de vialidad al Proyecto Ejecutivo Urbanístico, Autorización de Ventas y Números Oficiales del Fracc. Cumbres Elite Premier Privada Apeninos Etapas 1 y 2, condicionado al cumplimiento de lo señalado en el presente oficio."

OBRAS DE MOVILIDAD (DIRECCIÓN GENERAL DE MOVILIDAD): De acuerdo a la Opinión Técnica de Movilidad emitido por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría; mediante oficio número **DGMEP/512/2024**, con fecha del 12-doce de julio de 2024-dos mil veinticuatro, se otorga el Visto Bueno Positivo, por lo siguiente:

"...

Al respecto, le informo que, en seguimiento al expediente en mención, y con base a la revisión del estudio de movilidad y a la propuesta de movilidad presentada, el personal técnico a mi cargo llevó a cabo la revisión de la propuesta final entregada ante esta Dirección General de Movilidad y Espacio Público, considerando que cumple con los requerimientos acordados, por lo anterior se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

- 1.- El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización vertical y horizontal del cruce de las avenidas Paseo de los Leones y Cumbres del Sol, tal como se indica en el plano autorizado.
- 2.- El solicitante se compromete a ejecutar todas las adecuaciones geométricas en el cruce de las avenidas Paseo de los Leones y Cumbres del Sol, tal y como se indican en el plan o autorizado.
- 3.- El solicitante se compromete a ejecutar todas las acciones necesarias para complementar el sistema de semaforización instalado en el cruce de las avenidas Paseo de los Leones y Cumbres del Sol, lo cual incluye, canalización, obra civil, suministro e instalación de dispositivos complementarios, y todo lo necesario para su correcto funcionamiento y operación.
- 4.- El solicitante se compromete a llevar a cabo todas y cada una de las obras señaladas, en total apego al cumplimiento de los detalles constructivos indicados en los planos autorizados.
- 5.- El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
- 6.- El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a la SEDUSO, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.



Oficio No 03619/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-030/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico y
Autorización de Proyecto de Ventas, así como
el Visto Bueno de Números Oficiales

7.- El solicitante se compromete a la instalación de todas y cada una de las señalizaciones, así como las adecuaciones geométricas, de acuerdo a lo indicado en los planos autorizados; a modo de dar cumplimiento con todos los lineamientos establecidos y autorizados por ésta dirección general."

CONTROL DE EROSIÓN: Para el proceso de 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, de conformidad con el antecedente de autorización del plano de rasantes emitido mediante resolución de fecha 30-treinta de agosto de 2023-dos mil veintitrés, bajo el oficio número 24569/SEDUSO/2023, dentro del expediente administrativo número **F-010/2023** y para el resto de la superficie deberá cumplir con lo dispuesto por el artículo 35 Bis I del Reglamento de Protección Ambiental e imagen Urbana de Monterrey. 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: Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio número **IR23-421**, con fecha del 11-once de octubre de 2023-dos mil veintitrés.

GEOLOGÍA: De acuerdo con la opinión técnica Geológica-Geotécnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio número **DPT/G008/2024**, de fecha 30-treinta de enero de 2024-dos mil veinticuatro, considera el presente dictamen factible y respecto a los estudios presentados, se emite la siguiente opinión:

" CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS:

De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, se llevaron a cabo 6 sondeos exploratorios hasta una profundidad máxima de 0.90m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, así como la estratigrafía del subsuelo y propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOTÉCNICO:

Se realizaron 4 (cuatro) sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 0.70m. de los cuales se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Los materiales existentes en el área de proyecto presentan un C.B.R crítico menor al rango 1 de terracerías (6 a 10%). En las áreas que se localice un material con un C.B.R. menor al 6.0%, deberá ser estabilizado con cal hidratada de primera, con el fin de aumentar su capacidad de soporte (C.B.R) y disminuir su plasticidad.

CON RESPECTO AL DISEÑO DE PAVIMENTO FLEXIBLE FIRMADO POR EL ING. GERARDO E. MATA SOLÍS (CÉDULA PROFESIONAL 378586):

Se concluye que; la estructura de pavimento estará compuesta por una capa de Carpeta Asfáltica: 4.0 cm. Base hidráulica: 15.0 cm., Base cementada con el 3.0% de CPO: 12.cm., Sub-rasante: 20.0 cm. Terreno Natural estabilizado con el 5% en volumen de cal hidratada de primera: 20.0cm.

CON RESPECTO A LA VALIDACIÓN DEL DISEÑO DE ESPESORES PARA PAVIMENTO FLEXIBLE DE LAS VIALIDADES INTERNAS FIRMADO POR EL ING. FIDEL MARTÍNEZ MARTÍNEZ (CÉDULA PROFESIONAL 6432956)

Se concluye que la Revisión de la estructura de pavimento flexible de vialidad local con base hidráulica y/o cementada, cumple. Se procede a validar el Diseño de Pavimento, cumpliendo con los requisitos mínimos solicitados por la Ley para la Construcción y Diseño de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

CONCLUSIONES

Con base en lo anterior, se determina que el Fraccionamiento **CUMPLE** con la Información requerida en esta etapa, considerándose **FACTIBLE** proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del Desarrollo implica, condicionado al cumplimiento de lo arriba establecido...

....Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las

Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León....”

ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde, de esta Secretaría; mediante oficio número **0059/24-DGDV/SEDUSO**, de fecha 15-quince de enero de 2024-dos mil veintitrés, se otorga el Visto Bueno y se indican los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo Urbanístico, considerando el proyecto de habilitación de Áreas Municipales, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

“Considerando el **Proyecto de Habilitación del Área Municipal**, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento **“CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA APENINOS ETAPAS 1 Y 2”**, 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 81-ochenta y un árboles nativos de las siguientes especies: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuíta y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres 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. 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 General para un Desarrollo Verde 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) Se recomienda el uso de superficies permeables como el mulch o triturados, y en lugar de césped se recomienda utilizar especies rastreras o arbustos de menor consumo de agua. Se prohíbe usar sistemas de riego con agua potable para jardines y parques. En caso de que se instale un sistema de riego este deberá utilizar agua residual tratada, y deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde 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, (un ejemplo puede ser como adoquín ecológico).
 - f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2.50-dos punto cincuenta metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, deberá contar con rampas de acceso de no más del 6% de pendiente y considerar en su diseño las normas internacionales de accesibilidad universal, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), 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, todos los elementos de equipamiento urbano deberán ser revisados y aprobados por la Dirección General para un Desarrollo Verde.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

1. Las áreas municipales se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas bajo las normas de accesibilidad universal, juegos infantiles y la plantación de **81-ochenta y un árboles nativos**.
2. **La plantación de 246-doscientos cuarenta y seis árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuíta y Hierba del Potro. Deberán ser de 3-tres 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.**
3. **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, framboyán, kir, ceiba y cualquier especie no nativa de la región.**
4. 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.



Oficio No 03619/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-030/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico y
Autorización de Proyecto de Ventas, así como
el Visto Bueno de Números Oficiales

5. *Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde.*
6. *En todas las etapas 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.*
7. *Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.*
8. *En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación."*

IX. PLAZO DE OBRAS. El desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO No. 80001 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**) por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; están obligados 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 han señalado y conforme al programa de obra con fecha 27-veintisiete de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo de **13-trece meses** a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 208 fracción XIV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

X. FIANZA: Que según inspección física de fecha 09-nueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible municipal, se detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos, Etapas 1 y 2**, presenta **11.76%** de avances de obras de urbanización en preliminares y terracerías. Dichos conceptos, ya podrían iniciarse a través de la autorización con **No. De Oficio 24569/SEDUSO/2023**, de fecha 30-treinta de agosto de 2023-dos mil veintitrés, mediante resolutivo y planos con número de oficio, contenidos en el expediente administrativo número **F-010/2023** del **Proyecto Urbanístico, Plano de Rasantes, así como Transferencia de Derechos y Obligaciones** del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos Etapas 1 y 2**, con superficie de **79,159.244** metros cuadrados, del predio identificado con expediente catastral **81-000-166**, colindante al oriente de la Av. Cumbres Elite Premier y al norte de la Av. Puerta del Sol.

Por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de las obras de urbanización de fecha 27-veintisiete de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, presentado por el propio promovente, se dictaminó un costo por las obras pendientes de \$56,563,323.57 (CINCUENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTITRES PESOS 57/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 269 fracción V y 271 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de **\$67,875,879.08 (SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 08/100 M.N.)**, lo cual fue notificado en fecha 03-tres de junio del 2024-dos mil veinticuatro, al C. Lic. Rogelio Reyes Romo, apoderado legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO NO. 80001 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, el promovente exhibe y presenta la siguiente GARANTÍA: Póliza de fianza N° **BKY-0151-0204899**, expedida el día 23-veintitres de enero de 2024-dos mil veinticuatro, por **BERKLEY INTERNATIONAL COMPAÑÍA DE GARANTÍAS**



MÉXICO, S.A. DE C.V., en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$67,875,879.08 (SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 08/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 287 Fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

XI. Que revisados los antecedentes de aprobación del predio objeto del fraccionamiento, realizado el estudio y análisis del expediente, considerando los dictámenes jurídicos, urbanísticos y demás elementos que obran en el mismo, además que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, resulta procedente la solicitud de **Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas**, así como el **Visto Bueno de Números Oficiales** del fraccionamiento denominado **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos, Etapas 1 y 2**, por lo que se recibe la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento.

De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: *"I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan. II. El Proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento; b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones."*

La persona moral denominada Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria Fideicomiso No. 80001 y/o Carza, S.A.P.I. de C.V., por conducto de su apoderado legal, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 268 y 272 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, una vez notificado de la respectiva resolución que se expida, **deberá inscribir ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León**, el acuerdo del Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas y los planos correspondientes, acto con el cual se tendrán por garantizadas las obligaciones generados con motivo de la citada autorización, entre otras, la obligación de ejecutar las obras de urbanización anteriormente referidas, **lo cual es considerado como un crédito fiscal, según lo dispone el artículo 271, último párrafo, de la Ley antes citada,** y quedando a cargo del solicitante el deber de entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible una copia de esta documental que contenga los datos de inscripción correspondiente.



Oficio No 03619/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-030/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico y
Autorización de Proyecto de Ventas, así como
el Visto Bueno de Números Oficiales

De acuerdo al Artículo 260 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 y de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se aprueba el Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Proyecto de Ventas, así como el Visto Bueno de Números Oficiales, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos, Etapas 1 y 2**; relativo a una superficie total de **79,159.244** metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 81-006-166; colindante al oriente de la Av. Cumbres Elite Premier y al norte de la Av. Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

SEGUNDO: CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO SOLICITADO, ETAPAS 1 y 2:

	Cuadro de Áreas			
	Etapa 1	Etapa 2	Total	
Polígono Exp. Cat. 81-000-166:	---	---	79,159.244	Metros cuadrados
Área A Desarrollar (Superficie Solicitada):	37,782.535	41,376.709	79,159.244	Metros cuadrados
Área Vial:	11,984.946	13,449.354	25,434.300	Metros cuadrados
Área Urbanizable:	25,797.589	27,927.355	53,724.944	Metros cuadrados
Área Municipal:	3,796.700	4,346.960	8,143.660	Metros cuadrados
Área De Retención Pluvial:	---	233.418	233.418	Metros cuadrados
Derechos De Paso S.A.D.M. I.P.D. Y Drenaje Pluvial:	450.014	586.123	1,036.137	Metros cuadrados
Área De Transformadores C.F.E.:	19.494	27.698	47.192	Metros cuadrados
Área Vendible:	21,531.381	22,733.156	44,264.537	Metros cuadrados
Área Vendible Comercial Y De Servicios:	1,256.363	1,160.953	2,417.316	Metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	20,275.018	21,572.203	41,847.221	Metros cuadrados
Total De Lotes:	123	127	250	Lotes
Lotes Habitacionales:	121	125	246	Lotes
Lotes Comercial Y De Servicios:	2	2	4	Lotes

TERCERO: En razón a que la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO NO. 80001 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, también está solicitando la autorización de ventas, en forma conjunta con la autorización del Proyecto Ejecutivo, lo cual es permitido por el artículo 284, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León., dispone que para poderse autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes o superficies previstas para su

venta, se requiere cumplir con la presentación de la propuesta de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador; **Se acepta la garantía** propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES ELITEPREMIER PRIVADA APENINOS, ETAPA 1 Y 2**, consistente en: Póliza de fianza N° **BKY-0151-0204899**, expedida el día 23-veintitres de enero de 2024-dos mil veinticuatro, por **BERKLEY INTERNATIONAL COMPAÑÍA DE GARANTÍAS MÉXICO, S.A. DE C.V.**, en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$67,875,879.08 (SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 08/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 287 Fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 241, último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el costo de las obras de urbanización que faltan de ejecutar y que se garantizan de la forma anteriormente expuesta, es considerado como crédito fiscal a favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en la medida en la que se incumpla en la obligación de la realización total y correcta de las obras o infraestructura de urbanización o instalaciones de servicios públicos.

CUARTO: Habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, **se otorga** a la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO NO. 80001 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**; por conducto de su apoderado legal, la **Autorización de Ventas** de los lotes que conforman el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **Cumbres Elite Premier Privada Apeninos, Etapas 1 y 2**; relativo a una superficie total de 79,159.244 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 81-006-166; colindante al oriente de la Av. Cumbres Elite Premier y al norte de la Av. Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León

QUINTO: La persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO NO. 80001 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V.** deberá de dar cumplimiento a lo dispuesto por los Artículos 268 y 272, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; deberá **gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, la inscripción del instructivo y planos autorizados; con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y cedidas formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L.**, debiendo remitir a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

SEXTO: Se ASIGNAN los Números Oficiales para los lotes, conforme se señala en el plano que obra en el expediente y que forma parte integral de la presente resolución.

SEPTIMO: La persona moral **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO NO. 80001 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, como sujeto obligado principal deberá de ejecutar, construir y habilitar conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes, así como mantener en buen estado y conservación correspondientes; están



Oficio No 03619/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-030/2023
Asunto: Proyecto Ejecutivo Urbanístico y
Autorización de Proyecto de Ventas, así como
el Visto Bueno de Números Oficiales

obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, 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 de **13-Trece meses**, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 208 fracción XIV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. En su caso, deberá cumplir con las obligaciones impuestas por las autoridades estatales y federales derivadas de los dictámenes de la Manifestación de Impacto Ambiental.

OCTAVO: Se deberán atender las recomendaciones señaladas en cada uno de los estudios técnicos aportados por los propios promoventes, *apercibiendo a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, en términos de lo establecido por los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16, y demás aplicables, del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y los dispositivos legales aplicables, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*

NOVENO: La persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO NO. 80001 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**; deberá de 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 Sostenible, 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.

DECIMO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente documento, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos autorizados por las empresas prestadoras de los servicios, las Dependencias Municipales correspondientes y/o por esta Secretaría, que se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos son complementarios y expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronuncie.

DÉCIMO PRIMERO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones y/o autorizaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo establecido en la aprobación del Proyecto Ejecutivo y autorización de Ventas.

DÉCIMO SEGUNDO: De acuerdo al Artículo 291 fracción I al III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: *"I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan. II. El Proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento; b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos*



urbanísticos y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones."

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

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

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

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

ARQ. JORGE ALEJANDRO MARTÍNEZ CASTILLO
DIRECTOR PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS,
SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS

Tvnb/Brgc/Mrrc/Gadr

Siendo las 14:00 P.M. horas del día 06-SEIS del mes de SEPTIEMBRE del año 2024-DOS MIL VEINTICUATRO, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. ROSELIO REYES ROMO, en su carácter de APODERADO LEGAL del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 3, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: AARON DAVID LOERA SOTO


FIRMA: 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: 2

FIRMA: 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-030-23
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Pagina 1: 1. Expediente Catastral. Pagina 2: 1. Expediente Catastral, 2. Número de inscripción. Pagina 3: 1. Expediente Catastral, 2. Número de inscripción, 3. Nombre. Pagina 4: 1. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Número de Credencial, 6. Cedula Profesional. Pagina 5: 1. Expediente Catastral. Pagina 8: 1. Expediente Catastral. Pagina 11: 1. Expediente Catastral. Pagina 14: 3. Nombre, 6. Cedula Profesional. Pagina 15: 1. Expediente Catastral, 3. Nombre, 6. Cedula Profesional. Pagina 16: 3. Nombre, 6. Cedula Profesional. Pagina 19: 3. Nombre, 6. Cedula Profesional. Pagina 21: 1. Expediente Catastral. Pagina 23: 1. Expediente Catastral. Pagina 24: 1. Expediente Catastral. Pagina 26: 3. Nombre, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 7. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	