



INSTRUCTIVO

**AL C. ING. ROGELIO ZAMBRANO GARZA
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
CARZA, S.A. P.I. DE C.V.**

Calle Vasconcelos N° 799 Pte., Zona Centro,
San Pedro Garza García, N. L.
Presente.-

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

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de Julio del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-026/2015**, formado con motivo de la solicitud en fecha 13-trece de marzo del 2015-dos mil quince, y al escrito de fecha 22-veintidos de Junio del mismo año, presentados por el C. Ing. Rogelio Zambrano Garza, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, que contiene entre otros el Poder General para Actos de Dominio, otorgado a su favor por la persona moral entonces denominada CARZA, S.A. DE C.V., actualmente **CARZA, S.A.P.I DE C.V.**, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria "B" dentro del Fideicomiso N° 65592, en el que BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO es FIDUCIARIA; este último le otorgó Poder Especial de fecha 30-treinta de septiembre del 2014-dos mil catorce, ratificado el 30-treinta del mismo mes y año ante la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular N° 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, según consta en el Acta fuera de Protocolo N° 60,241-sesenta mil doscientos cuarenta y uno, mediante el cual solicita la autorización de la **Modificación de Proyecto Urbanístico** consistente en la incorporación de la prolongación de la Ave. Puerta del Sol, en el tramo comprendido entre la Avenida Cumbres Elite Premier y el Fraccionamiento Cumbres Elite Privadas Alpes y Everest, y el incremento de 07-siete lotes habitacionales para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADAS ALPES Y EVEREST**; relativo a la superficie total solicitada de **181,084.044 metros cuadrados**, (el cual proviene de la superficie de mayor extensión de 936,328.510 metros cuadrados), formado por 04-cuatro polígonos, los cuales se indican a continuación: **1.-** Lote N° 2, con superficie de 311,593.61 metros cuadrados (de la cual para esta etapa se tomará la superficie de 55,422.94 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-029**; **2.-** Lote N° 3, con superficie de 312,080.60 metros cuadrados, (de la cual para esta etapa se tomará la superficie de 57,655.63 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-030**; y **3.-** Lote N° 4, con superficie de 312,654.30 metros cuadrados, (de la cual para esta etapa se tomará la superficie de 59,904.44 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-031**; el cual se acreditan mediante Escritura Pública N° 3,665-tres mil seiscientos sesenta y cinco, de fecha 08-ocho de julio del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular N° 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, del Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 6203, volumen: 279, libro: 249, sección: I Propiedad, de fecha 10-diez de agosto del 2011-dos mil once; **4.-** Tramo de la Avenida Puerta del Sol con superficie de 8,101.034 metros cuadrados, (Se deriva de la superficie de mayor extensión de 349,853.08 metros cuadrados) identificado como Polígono G-2, bajo número de expediente catastral **81-000-113**; el cual se acredita mediante escritura pública N° 1,892-mil ochocientos noventa y dos mil, de fecha 27-veintisiete de diciembre del 2007-dos mil siete, pasada

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

1/12

ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular N° 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el numero 867, volumen 270, libro 35, sección Propiedad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de enero de 2008-dos mil ocho; predios colindantes en la intersección de las Avenidas Puerta del Sol y Cumbres del Sol, al sur del fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la Ciudad de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 3147/SEDUE/2012, de fecha 19-diecinueve de octubre del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° FYL-147/2012, informó sobre la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES TERRAZAS III; únicamente para la superficie del predio con pendientes menores al 45%; relativo a la superficie total solicitada de 172,983.01 metros cuadrados, que proviene de una superficie de mayor extensión de 936,328.51 metros cuadrados.

II. Que esta Secretaría, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 598/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 15-quinque de julio de 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo F-040/2014 aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de la Prolongación de la Avenida Puerta del Sol; en el tramo comprendido entre la Avenida Cumbres Elite Premier y el Fraccionamiento Cumbres Elite Privadas Alpes y Everest, sirviendo de acceso a este último, relativo a la superficie solicitada de **8,101.034 metros cuadrados**, (el cual se deriva de una superficie de mayor extensión de 349,853.08 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-113.

III. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio 806/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 14-catorce de Octubre de 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo N° F-026/2014, aprueba el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest; relativo a la superficie solicitada de 172,983.010 metros cuadrados, proveniente de una de una superficie de mayor extensión de 936,328.510 metros cuadrados, formada por 03-tres polígonos, los cuales se indican a continuación: **1.-** Lote N° 2, con superficie de 311,593.61 metros cuadrados (de la cual para este Sector se tomará la superficie de 55,422.94 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-029**; **2.-** Lote N° 3, con superficie de 312,080.60 metros cuadrados, (de la cual para este Sector se tomará la superficie de 57,655.63 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-030**; y **3.-** Lote N° 4, con superficie de 312,654.30 metros cuadrados, (de la cual para este Sector se tomará la superficie de 59,904.44 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-031**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área Total (Lotes 2, 3 y 4):	936,328.510	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite:	763,345.500	metros cuadrados
Área Solicitada:	172,983.010	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	12,733.542	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	160,249.468	metros cuadrados
Área Vial:	58,858.959	metros cuadrados
Área Urbanizable:	101,390.509	metros cuadrados
Área Derecho de Paso (Drenaje Pluvial y Agua y		



N° de Oficio: 1417/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-026/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Drenaje):	683.959	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial (canal abierto):	467.329	metros cuadrados
Área Municipal Cedida en Proyecto:	17,694.244	metros cuadrados
Área Vendible:	82,544.977	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	82,544.977	metros cuadrados
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	481	
N° Total de Lotes:	481	

IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el Número de Oficio 899/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 23-veintitres de Octubre del 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo **F-027/2014**, aprobó el proyecto de Rasantes, cuyo proyecto contiene una superficie Vial de 58,858.959 metros cuadrados, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado Cumbres Elite "Privadas Alpes y Everest" relativo a la superficie solicitada de 172,983.010 metros cuadrados, el cual proviene de una superficie de mayor extensión de 936,326.510 metros cuadrados, identificado bajo los números de expedientes catastrales 81-000-029, 81-000-030 y 81-000-031.

V. Que en las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se indicó, que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2010-2020, el predio solicitado se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo por zonas secundarias **predomina el uso Habitacional Unifamiliar**. En cuanto a densidad se refiere, se señala que para esta zona, indica una densidad tipo **D-6**, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea.

VI. Escritos presentados por el propio promovente vinculados al expediente:

- En fecha 13-trece de marzo del 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: "... Por medio del presente reciba un cordial saludo, y la ves informarle que llevaremos a cabo la Modificación al Proyecto Urbanístico del Frac. Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest, que consiste en incorporar la Prolongación de la Ave. Puerta del Sol, autorizada bajo el Número de Oficio 598/2014/DIFR/SEDUE, y el Expediente No. F-040/2014, de fecha 15 de Julio del 2014..."
- En fecha 17-diecisiete de marzo del 2015-dos mil quince, adjunta al expediente Oficio B00.811.08.02.-496(14), de fecha 30-treinta de Octubre del 2014-dos mil catorce emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), a través de la Delegación Organismo Cuenca de Rio Bravo, en el cual manifiesta lo que sigue "... de acuerdo con la información proporcionada mediante esquemas y croquis, a la información disponible en este Organismo de Cuenca y la recabada en recorrido realizado por el área de interés, podemos determinar que el sitio se localiza en las coordenada geográfica Latitud Norte 25° 44' 20.7" y Longitud Oeste 100° 26' 4.76", en el cual encuentran escurrimientos en el área de interés que se conducen por pequeñas depresiones topográficas en la zona, sin llegar a presentar las características establecidas en el párrafo 5 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo tanto los escurrimientos no puede ser considerados Bienes de Propiedad Nacional en los cuales tengamos que emitir nuestra autorización o ejercer actos de autoridad..." (el subrayado es nuestro)
- En fecha 22-veintidos de Junio de 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: "... Por medio del presente reciba un cordial saludo, y la ves informarle que llevaremos a cabo la Modificación al Proyecto Urbanístico del

Frac. Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest, que consiste en incorporar la Prolongación de la Ave. Puerta del Sol, autorizada bajo el Número de Oficio 598/2014/DIFR/SEDUE, y el Expediente No. F-040/2014, de fecha 15 de Julio del 2014, para su conexión con la Avenida Cumbres del Sol, para servir de acceso al fraccionamiento. Así mismo, señalamos que la superficie a incorporar de la Ave. Puerta del Sol no se está tomado en consideración para la densidad, así como en cumplimiento a las condicionantes señaladas en los aspectos viales, donde estamos incrementando 7 lotes habitacionales unifamiliares dando un total de 488 lotes, dando cumplimiento a la densidad que nos permite un máximo de 910 viviendas. En cuanto al área municipal, el área a ceder es de 18,034.111 m²; por lo que seguimos cumpliendo con los lineamientos urbanísticos...

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

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico
- II. Escrito de justificación firmado por propietario y/o apoderado (original)
- III. Título que acredita la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la Dependencia correspondiente (copia simple).
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a. Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
 - b. Poder Legal (copia)
- V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)
- VI. Comprobante de pago del Impuesto predial actualizado (copia)
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia)
- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)
- IX. Plano con la modificación al proyecto urbanístico a escala en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referidas al nivel del mar), el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad)
- X. Plano de rasantes autorizado (copia)
- XI. Plano con diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, 15.01- quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y lotificación propuesta e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (6-seis originales)
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite...", siendo que el promovente ha presentado cada uno de los requisitos antes señalados, por lo que resulta procedente su autorización.

VIII. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 20-veinte de Marzo del 2015-dos mil quince, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al desmonte, el trazo, las nivelaciones y los cortes, aún no se han iniciado los trabajos, en cuanto a las obras urbanización aún no se han iniciado las obras; uso de suelo del área colindante: al norte, al sur, al oriente y al poniente con terreno sin uso; ocupación de los lotes



N° de Oficio: 1417/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-026/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

(construcciones existentes) No hay construcción, el terreno se encuentra en estado natural en breña; colindancias del predio: al norte, al sur, al oriente y al poniente con terrenos baldíos; infraestructura: no existen servicios dentro ni colindancias al predio; Sección de Vialidades colindantes al Predio: no existen actualmente vialidades colindantes al predio; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: se aprecia un escurrimiento en dirección de sur a norte colindante hacia la Avenida Cumbres del Sol; en cuanto a vegetación, dentro del predio se observan palmas, yucas, anacahuítas, maleza, nopales, plantas rastreras, arbustivas y maleza. Derechos de Paso C.F.E., A y D, Gas, Pluvial, C.N.A.; los que indican en el plano para agua y pluvial drenaje sanitario.

- IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3170000022678, de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$4,100.85 (CUATRO MIL CIEN PESOS 85/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., correspondiente al expediente administrativo N° F-026/2015, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.
- X. Que en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados; por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.
- XI. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción V, 3, 5 fracción I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV, 11, 121 fracción I, 123 fracción I inciso a), 147, 158 fracciones VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 191 Fracción II, 196 fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV, VII al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 244 fracción II, 245, 249 fracciones I al VIII, 250, 255, 271 fracción III incisos a), b) y c), 276 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracción II, 140, 141 fracción I, 142 y 149 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III y 15, Fracción I "De Planeación y Administración", inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** la Modificación al **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADAS ALPES Y EVEREST**; relativo a la superficie total solicitada de **181,084.044 metros cuadrados**, formado por 04-cuatro polígonos, los cuales se indican a continuación: 1.- Lote N° 2, con superficie de 311,593.61 metros cuadrados (de la cual para esta Etapa se tomará la superficie de 55,422.94 metros cuadrados), identificado bajo

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

5/12

el número de expediente catastral **81-000-029**; **2.-** Lote N° 3, con superficie de 312,080.60 metros cuadrados, (de la cual para esta Etapa se tomará la superficie de 57,655.63 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-030**; **3.-** Lote N° 4, con superficie de 312,654.30 metros cuadrados, (de la cual para esta Etapa se tomará la superficie de 59,904.44 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-031**; **4.-** Tramo de la Avenida Puerta del Sol con superficie de 8,101.034 metros cuadrados, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 349,853.08 metros cuadrados identificado como Polígono G-2, bajo número de expediente catastral **81-000-113**, cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área Total (Lotes 2, 3 y 4):	936,328.510	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite:	763,345.500	metros cuadrados
Área Solicitada (Lotes 2, 3, y 4):	172,983.010	metros cuadrados
Avenida Puerta del Sol:	8,101.034	metros cuadrados
Área Total Solicitada:	181,084.044	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	10,421.121	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	170,662.923	metros cuadrados
Área Vial (Av. Puerta del Sol):	8,101.034	metros cuadrados
Área Vial (Lotes 2, 3 y 4):	59,528.339	metros cuadrados
Área Urbanizable:	103,033.550	metros cuadrados
Área Derecho de Paso (Drenaje Pluvial y Agua y Drenaje):	803.959	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial (canal abierto):	467.329	metros cuadrados
Área Municipal Cedida en Proyecto:	18,034.111	metros cuadrados
Área Vendible:	83,728.151	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	83,728.151	metros cuadrados
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	488	
N° Total de Lotes:	488	

Predios colindantes en la intersección de las Avenidas Puerta del Sol y Cumbres del Sol, al sur del fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la Ciudad de Monterrey, N. L.

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

TERCERO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de factibilidad de urbanización, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, aplicados de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2010-2020, el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), en la cual de acuerdo a la matriz compatibilidades de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso Habitacional Unifamiliar. Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.

En cuanto a la Densidad se refiere, se señaló para esta zona una Densidad tipo **D-6**, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea siendo la superficie neta a desarrollar (lotes 2, 3 y 4) de 16.2561889 hectáreas, lo que permite un máximo de 910.346 viviendas, el proyecto presenta 488 viviendas, lo que representa 30.019 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

CUARTO: Además el Desarrollador, (en este caso CARZA, S.A. P.I. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria "B", así como BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISION FIDUCIARIA, en su carácter de Fiduciaria, en lo que les corresponda); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; deberán cumplir con lo siguiente:



N° de Oficio: 1417/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-026/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

1. **ÁREAS PÚBLICAS:** El proyecto cumple con la cesión de áreas al Municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

De acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. **En el presente caso se requiere un área municipal de 14,233.786 metros cuadrados**; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 83,728.151 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 14,233.786 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (488 viviendas, siendo un área municipal requerida de 10,736.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 18,034.111 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; además deberá habilitarse de acuerdo al plano presentado ante esta Secretaría.

2. **VIALIDAD MAESTRA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 201, 204 fracción VIII y 205 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DT/V/337/2015, de fecha 04-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno De vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos::

- 1) Queda obligado el desarrollador a que previo a la autorización del Proyecto de Ventas, las vialidades por donde se tendrá el acceso vehicular al futuro desarrollo (específicamente la Av. Cumbres Elite Premier) se encuentren habilitadas, pavimentadas, bien iluminadas, bien señalizadas y con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.
- 2) Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- 3) Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
- 4) El acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia (área Vial), cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.

3. **DRENAJE PLUVIAL:** El solicitante presentó el análisis para la solución pluvial del predio, el cual fue dictaminado por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio N° DT/H 175/2015, con fecha del 05-cinco de Junio del 2015-dos mil quince, el cual se informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente a la Modificación del Proyecto Urbanístico, así como en el Estudio Hidrológico Complementario presentados por el propio promovente; se otorga el Visto Bueno del proyecto pluvial al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano que no hayan/ sido efectuadas.

008212

- b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por IU Ingenierías para Urbanización a través del M.C. Ing. Juan Francisco Palacios Barrera (Cédula No. 1886287) con fecha de Marzo de 2014, así como del Estudio Complementario (Área de Aportación B1) con fecha de Mayo 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
1. Con relación al escurrimiento de carácter efímero en la zona suroeste del futuro desarrollo y señalado como corredor biológico dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, es de señalar que, en caso de considerar la urbanización del área marcada como fuera de aprobación (Según proyecto actual de urbanización) se deberá captar el escurrimiento mediante una estructura de entrada tipo abanico y conducir el caudal a través de un conducto circular de concreto de 36" (0.91 mts) de diámetro, para finalmente salir con una estructura tipo abanico y descargar al mismo cauce natural de dicho escurrimiento.
- c) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios y Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- I.-Infraestructura autorizada por S.A.D.M.,I.P.D. según Oficio 281-R-10-3-C/12 (Octubre 2012):
- 520.00 mts. de tubo de 1.52 m. de diámetro.
 - 280.00 mts. de tubo de 1.07 mts. de diámetro.
 - 35.00 mts. de tubo de 0.91 mts. de diámetro.
 - 6 imbornales mixtos.
 - 1 caja de 2.00 x 2.00 mts.
 - 13 registros.
 - 1 estructura desarenadora con estructura de entrada.
 - 1 ducto de salida hasta pluvial existente en fraccionamiento Cumbres Allegro.
- d) Con respecto a las obras pluviales por construir sobre la Prolongación de la Av. Puerta del Sol se tiene lo siguiente:
- Para dar manejo al escurrimiento (Cuenca B) se deberá considerar una estructura de entrada tipo abanico y un ducto circular de concreto de 1.22 mts. De diámetro, esto sobre el cadenamamiento 0+190.22 (Según Proyecto de Rasantes F-040/2014).
 - Para el manejo de las aguas pluviales superficiales de la Av. Puerta del Sol, se deberá considerar 4 imbornales mixtos de 1.00 mts. De longitud y llevar a cabo su conexión mediante ducto circular de 0.76 mts. De diámetro.
 - Deberá presentar ante esta Secretaría la aprobación de estas obras pluviales por parte de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, debiendo respetar los estándares de diseño marcadas, obligaciones y recomendaciones que pudiesen surgir de dicha aprobación, esto conforme al Artículo 199, Fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- e) 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.
- f) 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, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- g) Durante el proceso de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:



N° de Oficio: 1417/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-026/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

h) **Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en 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.**

i) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros 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, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.

j) Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran, tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas, esto conforme a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

4. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De conformidad con el Oficio N° DT/G 164/2015, de fecha 10-diez de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, considera el presente Dictamen Factible, condicionado a cumplir con lo mencionado en el cuerpo del dictamen técnico Geológico, el cual informa los siguientes especificaciones, obligaciones y lineamientos al presente proyecto:

Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los oficios 806/2014/DIFR/SEDUE, 899/2014/DIFR/SEDUE y DT/G091/2015, donde se menciona lo siguiente:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- En caso de presentar taludes con alturas que superen los 3.00 m. debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, se deberá realizar un análisis de estabilidad de taludes con el fin de mitigar el riesgo que se pudiese presentar.
- El Estudio de Mecánica de Suelos presenta una estratigrafía hasta 1.00 m de profundidad explorados, en donde se describe primeramente un depósito de arcilla color café oscuro con gravas y boleas, seguidos de un conglomerado calichoso fuertemente cementado color café amarillento.
- El diseño de pavimentos de acuerdo al Instituto Americano del Asfalto y la norma AASHTO 93, cumpliendo con los lineamientos establecidos por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Geológicamente se describen tres tipos de depósitos superficiales, primeramente suelo negro, seguido de suelo aluvial con gravas de diferentes tamaños inmersos en una matriz areno limosa y por último una

brecha sedimentaria compuesta de cantos calcáreos sub-redondeados de diferentes dimensiones inmersos en un cementante calcáreos y que presenta zonas con huecos por disolución.

- El Estudio Geofísico determina el nivel freático entre los 20.00-25.00 m de profundidad, determina la brecha sedimentaria hasta los 15.00 m de profundidad, posteriormente pasa a una transición entre la brecha sedimentaria y lutitas alteradas y deleznales.

5. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología Municipal mediante oficio N° 4570-15/DIEC/SEDUE, de fecha 01-primeros de Junio del 2015-dos mil quince; el interesado aporta la Manifestación de Impacto Ambiental en la cual menciona que en el área del proyecto solo se registró un escurrimiento de 1er orden en la parte suroeste del predio, en la cual se detectaron 20 áreas de aportación internas, de tal manera que derivado del estudio Hidrológico elaborado para el sitio del proyecto se puede afirmar que los escurrimientos pluviales de la zona, no implican un riesgo sobre el predio de estudio, siempre y cuando cumplen con todas y cada una de las recomendaciones establecidas para el proyecto y condicionando al proyecto al cumplimiento de cada una de las medidas de prevención y riesgo, derivadas del análisis técnico.

Cabe mencionar que se realizó una inspección en el predio, ya que de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 en el mismo se encuentra señalado un corredor biológico de un área que se localiza en las coordenadas geográficas latitud norte 25°44'20.7", y Longitud Oeste 100°26'4.76", por lo cual se realizó una inspección y se detectó lo siguiente:

1. Se observa vegetación primaria de matorral submontano con superficie irregular, la cual esta manifestada en el Programa de Protección de Flora y Fauna.
2. Se constató la existencia de un escurrimiento de carácter efimero en la zona suroeste del futuro desarrollo, mismo que no es referido como incidente dentro del proyecto de urbanización.
3. Se observó que dicho escurrimiento tiene su origen dentro del predio a desarrollar, esto al observar que el cauce hacia aguas arriba tiende a desvanecerse.
4. El escurrimiento no cuenta con vegetación riparia ni de protección.

Conforme al oficio B00.811.08.02.-496(14) de fecha 30 de Octubre del 2014, emitido por el Organismo de Cuenca de Rio Bravo de la Comisión Nacional del Agua, se desprende que en referencia a escrito de fecha 25 de Septiembre del 2014, mediante el cual solicita se le delimite la zona federal, la cual concluye que la presencia de escurrimientos en el área de interés se conduce por pequeñas depresiones topográficas de la zona, sin llegar a presentar características establecida en el párrafo 5 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo tanto los escurrimientos no puede ser considerados Bienes de Propiedad Nacional en los cuales se tenga que emitir autorización o ejercer actos de autoridad.

Por lo cual se concluye, que al no existir una demarcación Federal de la CNA sobre dicho inmueble y al no existir vegetación riparia dentro de dicha zona, (no existe una certeza o delimitación de dicho corredor biológico al interior del mencionado polígono, pudiendo el mismo encontrarse sobre diversas zonas del inmueble o predios colindantes). No se encuentra en el supuesto de corredor biológico, ahora bien en cuanto al manejo de los escurrimientos deberá cumplir con lo indicado en los estudios Hidrológicos.

6. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Las calles públicas se deberán habilitar (incluidas guarniciones y banquetas), realizando el diseño de pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra Pública según tipo de vía; así como a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracciones III, VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



N° de Oficio: 1417/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-026/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- 7. DISEÑO DE ALUMBRADO PÚBLICO:** Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben de cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, tomando en consideración la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado público, requerir el mínimo de mantenimiento, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, los luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes. Además cumplir con las especificaciones y requerimientos que le sean señalados por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, N.L.
- 8. SEÑALAMIENTO VIAL:** Con el trámite del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar el proyecto de señalamiento vial vertical y horizontal, a instalar en Fraccionamiento y/o Desarrollo Habitacional; incluyendo todas las señales que requiera la circulación dentro del desarrollo y frente al mismo, señales preventivas de acceso y salida, cruces de peatones, límites de velocidad, intersecciones, movimientos vehiculares, y demás; tomando en cuenta las recomendaciones del estudio de impacto vial presentado, previa revisión y aprobación por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L.
- 9. CONTROL DE EROSIÓN:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Se prohíbe emitir contaminantes a la atmósfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmósfera expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento a la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación tiene por objeto que acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

SEXTO: De acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

SÉPTIMO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

11/12

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros y se dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

NOVENO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones sobre las condiciones resultantes del relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

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

UNDÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L.-----



LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA MORENO REYNA
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

EMS/TVNB/bash/AMR/vcg/dgrv

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Juan Carlos M. R. de siendo las 10:39 horas del día 6 del mes de Julio del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Signature]

FIRMA [Signature]

NOMBRE ADRIANA REYNA

NOMBRE Juan Carlos M. R. de