



N° de Oficio: 1677/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-049/2015
Asunto: Modificación al Proyecto de Rasantes

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 13-trece días del mes de Julio del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-049/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de Junio del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 29-veintinueve del mismo mes y año, presentados por el C. Ing. Rogelio Zambrano Garza, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 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 al Proyecto de Rasantes** 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 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 número 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. Dentro del trámite del proyecto de Rasantes, el promovente allegó a esta autoridad resolutive bajo el oficio N° **139.04.1.-0061(14)**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, con fecha del 21-veintiuno de enero del 2014-dos mil catorce, mediante el cual autorizó el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado: Construcción de las Avenidas Cumbres Elite Premier y Puerta del Sol, en una superficie de 5.525600 Hectáreas, a ubicarse en los municipios de García y Monterrey en el estado de Nuevo León, además adjuntaron plano doble carta, señalando polígono y superficie total autorizada por SEMARNAT, dentro de la cual se encuentra comprendida la superficie de la que al efecto se autorizó el Proyecto de Rasantes, el cual fue signado por el C.P. Juan Carlos Martínez Rodríguez, apoderado legal de la promovente y el Arq. Luis David Díaz Maciel, como perito responsable. Así mismo, se otorgaron lineamientos de Desmonte SOLAMENTE para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 8,101.034 metros cuadrados; por lo que dentro del oficio N°562/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 30-treinta de junio del 2014-dos mil catorce y notificado al C.P. Juan Carlos Martínez Rodríguez, Apoderado Legal de la persona moral denominada Carza, S.A.P.I., en fecha 10-diez de julio del 2014-dos mil catorce, se le indicó compensar al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 127-ciento veintisiete árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Con las siguientes características: 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 5-cinco metros de altura como mínimo y entregados en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente presentó escrito ante esta Secretaría en fecha 11-



N° de Oficio: 1677/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-049/2015
Asunto: Modificación al Proyecto de Rasantes

once de julio del 2014-dos mil catorce, en el cual quedó amparada la copia de la factura N° A5307 por parte de la empresa Viveros y Pastos Allende, S. de R.L. de C.V., para la entrega de 127-ciento veintisiete árboles nativos de la especie Encino Siempre Verde de 2" de diámetro.

- III. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 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 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. Dentro del trámite del proyecto de Rasantes, el promovente allegó a esta autoridad resolutive bajo el Oficio **N° 139.04.1.-499(13)**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, con fecha del 20-veinte de mayo del 2013-dos mil

trece, para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado "Fraccionamiento Habitacional Cumbres Elite Privadas Alpes y Everest", en una superficie de 19.151000 Hectáreas, ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León. Así mismo, se otorgaron lineamientos de Desmonte solamente para el Área Vial del proyecto con una superficie de 58,858.951 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad; compensando al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 920-novecientos veinte árboles nativos de la siguiente especie: ENCINO. Con las siguientes características: 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, y entregado en El Vivero Municipal. Por lo que el solicitante presentó escrito en fecha 14-catorce de octubre de octubre del 2014-dos mil catorce, en la cual quedó amparada la copia de la factura, bajo el Folio N° 08 por parte de Viveros y Productores de Allende, S. de P.R. de R.L., para la entrega de 920-novecientos veinte arboles tipo ENCINO de 2" pulgadas de diámetro de tronco, con acuse de recibido por la Dirección de Ecología de fecha 13-trece de octubre del 2014-dos mil catorce.

- V. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1417/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 02-dos de Julio del 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo N° **F-026/2015**, aprobó la **Modificación del Proyecto Urbanístico**, consistente en la incorporación 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, con superficie de 8,101.034 metros cuadrados, y el incremento de 07-siete lotes habitacionales, dando un total de 488 lotes, esto en cumplimiento a las condicionantes señaladas en los aspectos viales, siendo menester señalar que dicha superficie no se está tomando en consideración para la densidad; 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**, 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**; **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		



N° de Oficio: 1677/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-049/2015
Asunto: Modificación al Proyecto de Rasantes

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	

VI. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 05-cinco de Junio del 2015-dos mil quince, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones, aún no se han iniciado los trabajos, el predio se encuentra en estado natural, 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 actual; Ocupación de los lotes (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; Escurrimientos 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, pluvial y drenaje sanitario.

VII. De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, con oficio N° 5278/15-DIEC-SEDUE, de fecha 11-once de Junio del 2015-dos mil quince y recibido ante esta Dirección en fecha 24-veinticuatro de junio del mismo año; se tiene a la vista y obran dentro del expediente los resolutivos bajo los oficios con números 139.04.1.-499(13), con fecha del 20-veinte de Mayo del 2013-dos mil trece, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada de 19.151000 Hectáreas; y oficio número 139.04.1.0061-(14), con fecha 21-veintiuno de Enero del 2014-dos mil catorce, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada de 5.525600 ha., cabe señalar, que la superficie respecto de la cual versa el antecedente de rasantes, es únicamente de 8,101.034 metros cuadrados, misma que será destinada a la vialidad; ambos resolutivos emitidos por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total a desarrollar en los predios en cuestión es de 170,662.923 metros cuadrados, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto del Área Vial a desarrollar es de 67,629.373 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de un predio con vegetación nativa y suelo en estado natural, la cubierta vegetal existente es de tipo matorral mediano denso como cenizo, chapotes, anacahuítas, huizaches, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de palmas yucas y encinos de dimensiones mayores de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el Área Vial, del proyecto con una superficie de 67,629.373 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad; cabe mencionar que se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección de Ecología, con número de oficio DIEC-2352/2014 en fecha 15-quinque de Septiembre del 2014-dos mil catorce, para este proyecto con una superficie de 58,858.951 metros cuadrados, adjuntando copia de factura número 008, expedida por Viveros y Productores de Allende, S. de P.R. de R. L. por la

cantidad de 920-novecientos veinte árboles nativos de la especie Encino, de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada. Así también antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de oficio DIEC-1668/2014 en fecha 26-veintiséis de Junio del 2014-dos mil catorce, para desarrollar la avenida Puerta del Sol con una superficie de 8,101.034 metros cuadrados, adjuntando copia de factura número A-5307, expedida por Viveros y Pastos Allende, S. de P.R. de R.L. por la cantidad de 127-ciento veintisiete árboles nativos de la especie Encino de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie de los anteriores permisos y la superficie solicitada, quedando una diferencia de 669.388 metros cuadrados, por lo que en este proyecto deberá reponer al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 10-diez árboles nativos de la siguiente especie: **ENCINO**. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que dentro del oficio N°1675/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de Junio de 2015-dos mil quince y notificado al C.P. Juan Carlos Martínez Rodríguez, Apoderado Legal de la persona moral denominada CARZA, S.A.P.I DE C.V., en fecha 26-veintiseis de Junio del 2015-dos mil quince, se le indicó compensar al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 10-diez árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Con las siguientes características: 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 5-cinco metros de altura como mínimo y entregados en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente presentó escrito ante esta Secretaría en fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, en el cual quedó amparada la copia de la factura N° A7126 por parte de la empresa Viveros y Pastos Allende, S. de R.L. de C.V., para la entrega de 10-diez árboles nativos de la especie Encino Siempre Verde de 2" de diámetro.

VIII. Escrito presentado por el propio promovente vinculado al expediente:

En fecha 09-nueve de Julio 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 de Rasantes** 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..."

- IX. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación de la Modificación al Proyecto de Rasantes para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES ELITE PRIVADAS ALPES Y EVEREST**; relativo a la superficie total solicitada de **181,084.044 metros cuadrados**, cuyo proyecto contiene una superficie vial total de 67,629.373 metros cuadrados (la cual resulta de la suma del área vial (lotes 2, 3 y 4) con superficie de 59,528.339 metros cuadrados y área vial (Avenida Puerta del Sol) con superficie de 8,101.034 metros cuadrados).



Nº de Oficio: 1677/2015/DIFR/SEDUE
Expediente Nº F-049/2015
Asunto: Modificación al Proyecto de Rasantes

- X. Que al presente expediente se acompañan copias de recibos oficiales bajo los números **317000022804**, de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad de \$175.25 (CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS 25/100 M.N.), y **317000023051**, de fecha 09-nueve de Julio de 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad de 3,925.60 (TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS 60/100 M.N.), sumando un total a pagar 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 Nº F-049/2015, 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.
- XI. Que en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico aprobado cumplió a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluye superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la Modificación al Proyecto de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.
- XII. 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 fracciones III, V, 3, 5 fracciones I, L y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV, 11, 121 fracción I, 142 fracciones I al IV, 158 Fracción IV, VI al VIII, 159 fracciones I, III, V, VI, VIII IX y XIII, 160, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I, II, III, IV, VII, VIII, IX y X, 205 fracciones I, II, III y X, 242 fracción V, 243 fracción IV, 244 fracción III, 251, 255, 271 fracción IV, 272 fracción II, 276 fracción I segundo párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los Artículos 1, 2, 3 fracción II, 4 Fracción XLV, 140, 141 fracción I, 142, 146 Fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 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, Nuevo León.

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto de Rasantes** cuyo proyecto contiene una superficie vial total de 67,629.373 metros cuadrados (la cual resulta de la suma del área vial (lotes 2, 3 y 4) con superficie de 59,528.339 metros cuadrados y área vial (Avenida Puerta del Sol) con superficie de 8,101.034

metros cuadrados), 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**, (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**; **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**; 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: Además el desarrollador, deberá cumplir con lo siguiente:

1. VIALIDAD: De conformidad con el oficio N° DT/V/338/2015, de fecha 05-cinco de Junio de 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

1. De acuerdo al plano presentado, el proyecto cuenta con una pendiente máxima del 15% por lo que cumple con las recomendaciones de vialidad indicadas en etapas anteriores. Cabe señalar que aquellas pendientes que son iguales al 15% deberán contar con pavimento antiderrapante sobre su superficie de rodamiento.

2. HIDROLOGÍA: De conformidad con el oficio N° DT/H 190/2015, de fecha 11-once de Junio de 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno respecto al dictamen técnico hidrológico, en base a la revisión del plano presentado correspondiente al proyecto de Rasantes, deberá cumplir con 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, así como los indicados en los proyectos de Urbanización que no hayan sido efectuadas.

b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico aportado por el propio promovente elaborado por IU ingenierías para Urbanización a través del M.C. Ing. Juan Francisco Palacios Barrera y Cédula Profesional N° 1886287, con fecha de Marzo de 2014, así como del Estudio Complementario (Área de Aportación B1) con fecha de Mayo del 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 se deberá captar el escurrimiento mediante una estructura de entrada de tipo abanico y conducir el



N° de Oficio: 1677/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-049/2015
Asunto: Modificación al Proyecto de Rasantes

- caudal a través de un ducto circular de concreto de 36" (0.91 mts) de diámetro, para finalmente salir con una estructura tipo abanico y descargar al mismo caudal 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 cadenamiento 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 ésta 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) Deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- f) Si en el proceso de construcción de las vialidades con sus diferentes etapas como son terracerías, colocación de sub – base, base o carpeta, se presentaran lluvias ordinarias o fuera de temporada, se recomienda la colocación de una barrera en el sitio de unión con la urbanización existente para evitar que el material de triturados o terracerías se integre al pavimento existente, estas barreras podrán ser por medio de contenedores temporales o con la construcción de una guarnición provisional que se demolerá al momento de habilitarse el proyecto total o parcial para venta.
- g) Deberá de dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
- h) De acuerdo a lo estipulado en al 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.

- i) Deberá considerar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así del 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.
- j) 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:
 - 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.
- k) **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 fluidos 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 al proyecto.**
- l) 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.
- m) 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.

3. **GEOLOGÍA:** De conformidad con el oficio N° DT/G 184/2015, de fecha 26-veintiseis de Junio de 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica, de esta Secretaría otorga Factible el dictamen técnico geológico, el cual informa que en base a la revisión del plano presentado correspondiente al proyecto de Rasantes, deberá cumplir con las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- o Siguen vigentes todas las observaciones y lineamientos del antecedente No. de Oficio 598/2014/DIFR/SEDUE, y 899/2014/DIFR/SEDUE, con lo referente a los requisitos para la etapa del Proyecto Ejecutivo.
- o El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños de propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- o Para el uso de rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT.



N° de Oficio: 1677/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-049/2015
Asunto: Modificación al Proyecto de Rasantes

- o Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- o Con base en el Artículo 58 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se determina que "los taludes que resulten al realizar actividades constructivas deberán tener como altura límite tres metros. En aquellos que resulten mayores que esta altura se deberán presentar los Estudios Geotécnicos que garanticen su estabilidad y seguridad. Su diseño deberá propiciar su protección mediante técnicas que consideren el análisis topográfico y geotécnico, teniendo en cuenta la orientación del corte de acuerdo a un análisis cinemático del talud, el tipo de suelo y la conservación o regeneración de la capa vegetal".
- o Con base en el plano presentado en el EJE-7 se encuentran zonas donde se contemplan rellenos mayores a los 3.00 m de altura, por lo que se deberá presentar para la siguiente etapa los Procedimientos de Ejecución de los Taludes de Relleno detallado, dicho procedimiento deberá contar con planos a escala donde se represente y describa el procedimiento; lo anterior debidamente firmada por el aseso geotécnico.

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

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

6. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo a dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología Municipal mediante oficio N° 5278-15/DIEC/SEDUE, de fecha 11-once de Junio del 2015-dos mil quince emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que, se tiene a la vista y obran dentro del expediente los resolutivos bajo los oficios con números 139.04.1.-499(13), con fecha del 20-veinte de Mayo del 2013-dos mil trece, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada de 19.151000 Hectáreas; y oficio número 139.04.1.0061-(14), con fecha 21-veintiuno de Enero del 2014-dos mil catorce, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada de 5.525600 ha., cabe señalar, que la superficie respecto de la cual versa el antecedente de rasantes, es únicamente de 8,101.034 metros cuadrados, misma que será destinada a la

vialidad; ambos resolutivos emitidos por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total a desarrollar en los predios en cuestión es de **170,662.923 metros cuadrados**, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de Área Vial a desarrollar es de **67,629.373 metros cuadrados** y que las condiciones actuales son de un predio con vegetación nativa y suelo en estado natural, la cubierta vegetal existente es de tipo matorral mediano denso como cenizo, chapotes, anacahuítas, huizaches, intercalado con maleza y pasto propio de la zona, además de palmas yucas y encinos de dimensiones mayores de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, actualmente no existe actividad de construcción.

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

Se otorgan lineamientos de Desmonte SOLAMENTE para el Área Vial del proyecto con una superficie de 67,629.373 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado al presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá CONSERVAR los arboles mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro y veinte centímetros de altura que se encuentren en el predio, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Deberá TRANSPLANTAR las Palmas Yucas que se encuentren en el predio y que interfieren con el proyecto del área vial, debiendo indicar a esta Dirección la ubicación final de la especie, así mismo deberá garantizar su calidad fitosanitaria para su preservación, en caso de ser omisos a este lineamiento esta Dirección tiene a bien iniciar un procedimiento administrativo para aplicar las sanciones correspondientes. Deberá conservar los arboles mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio, por lo que queda prohibido realizar daños poda o su derribo.
4. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de oficio DIEC-2352/2014 en fecha 15-quinque de Septiembre del 2014-dos mil catorce, para este proyecto con una superficie de 58,858.951 metros cuadrados, así también copia de factura número 008, expedida por Viveros y Productores de Allende, S. de P.R. de R. L. por la cantidad de 920-novencientos veinte arboles Encinos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada. Así también antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de oficio DIEC-1668/2014 en fecha 26-veintiséis de Junio del 2014-dos mil catorce, para desarrollar la avenida Puerta del Sol con una superficie de 8,101.034 metros cuadrados, así también copia de factura número A-5307, expedida por Viveros y Pastos Allende, S. de P.R. de R.L. por la cantidad de 127-ciento veintisiete arboles Encino de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.



N° de Oficio: 1677/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-049/2015
Asunto: Modificación al Proyecto de Rasantes

5. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie entre la superficie de los anteriores permisos y la superficie de este permiso, quedando una diferencia de 669.388 metros cuadrados, por lo que en este proyecto deberá reponer al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 10-diez árboles nativos de la siguiente especie: **ENCINO**. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente presentó escrito ante esta Secretaría en fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, en el cual quedó amparada la copia de la factura N° A7126 por parte de la empresa Viveros y Pastos Allende, S. de R.L. de C.V., para la entrega de 10-diez árboles nativos de la especie Encino Siempre Verde de 2" de diámetro.
6. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
7. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
8. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicara la sanción correspondiente.
9. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
10. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instaladas por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
11. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
12. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
13. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
14. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
15. En caso de no encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
16. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado autorizado por esta Secretaria, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retiraran del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

CUARTO: La presente no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

QUINTO: En relación del expediente que nos ocupa en el mismo, obran los siguientes oficios:

- Oficio N° **SSPVM/12367/2015**, de fecha 19-diecinueve de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Oficina del Comisario de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"La ubicación del predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-029, 030, 031, 81-000-113 predio ubicado al sur del Fracc. Cumbres del Sol, en la zona norponiente de la Ciudad de Monterrey, se encuentra fuera de los límites geográficos de la zona de responsabilidad de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del municipio de Monterrey.
Por lo anterior, esta autoridad no es competente para manifestarse respecto a la factibilidad o imposibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad)..."*
- Oficio N° **SSP/116/2015** de fecha 22-veintidos de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente: *"...el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Poniente, en donde dicha Delegación presta el servicio de limpia y recolección de basura, mantenimiento de parques, jardines, vialidades, pluviales y alumbrado público.
Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."*

SEXTO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; es para los únicos efectos de que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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 lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.



N° de Oficio: 1677/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-049/2015
Asunto: Modificación al Proyecto de Rasantes

NOVENO: 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.

DÉCIMO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por 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.

UNDÉCIMO: 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.

DUODÉCIMO: 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

DECIMOTERCERO: 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 MONGAYO SANTACRUZ
LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

EMS/TVNB/bash/AMR/vcg

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse JOAN CARLOS MARTINEZ siendo las 10:15 horas del día 14 del mes de Julio del año 2015-dos mil quince.

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

FIRMA [Firma] FIRMA [Firma]

NOMBRE Jorge E. Ramirez D. NOMBRE [Firma]

