



Nº de Oficio: 6410/SEDUE/2017

Expediente Nº F-005/2017

Asunto: Lineamientos Generales de Diseño
Urbano y Proyecto Urbanístico

ACUERDO ADMINISTRATIVO

Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de Septiembre del año 2017-dos mil diecisiete.-----

V I S T O : El estado actual que guarda el expediente administrativo número **F-005/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidós de febrero del 2017-dos mil diecisiete, presentada por el C. C.P. Juan Carlos Martínez Rodríguez, quien acredita su personalidad mediante Poder Especial de fecha 30-treinta de Mayo del 2013-dos mil trece, ratificada el día 31-treinta y uno del mismo mes y año, ante el Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Nº 80,428/2013-ochenta mil cuatrocientos veintiocho diagonal dos mil trece, el cual contiene Poder General para Actos de Administración, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar, dentro del fideicomiso irrevocable de administración y traslativo de dominio de bien inmueble con derecho de reversión, número 71436-setenta y un mil cuatrocientos treinta y seis, celebrado con **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, el cual le otorgó poder especial de fecha 20-veinte de julio del 2017-dos mil diecisiete, ratificado ante el Licenciado José Refugio Rodríguez Doñez, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaria Pública número 105-ciento cinco, cuyo Titular es el Licenciado Adrián Gárate Ríos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 105/4,984/17-ciento cinco diagonal cuatro mil novecientos ochenta y cuatro diagonal diecisiete, mediante el cual solicita los **Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA**; relativo a la superficie total solicitada de **116,000.973 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-167**; el cual se acredita mediante la Escritura Pública número 31,430-treinta y un mil cuatrocientos treinta, de fecha 01-primero de abril del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiséis, 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 Nº 4283, Volumen: 294, Libro: 172, Sección: Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinove de Mayo del 2016-dos mil dieciséis; predio ubicado al poniente del fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N.L.; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo Nº **F-076/2014**, bajo el oficio Nº 852/2014/DIFR/SEDUE, de fecha



07-siete de Octubre del 2014-dos mil catorce, informó sobre la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual se denominará Cumbres Terrazas I, relativo a la superficie con pendientes menores de 45% de 349,853.08 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-113.

Resolutivo en cuyo apartado de Acuerdos, numeral segundo, punto 1 Zonificación, se señaló lo siguiente: "Que de acuerdo al Oficio N° **DT-112/2014**, de fecha 10-diez de septiembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Reglamento de Zonificación y usos de suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su artículo 42 menciona lo siguiente "para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el plan, pero acreditado mediante documentación oficial como perteneciente al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles", por lo que se señala los siguientes usos de suelo de acuerdo a la zonificación indicada para los predios colindantes, según el plan de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para la superficie solicitada se le señala el uso habitacional Unifamiliar (**HU**), en el cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias, del plan en comento predomina el uso habitacional unifamiliar. Para la porción colindante a las avenida Paseo de los Leones, se considera como Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**); donde para su área de influencia, además de permitirse el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, se permiten algunos usos comerciales y de servicios y para la porción del predio que se ubica dentro del Corredor Biológico, deberá considerar los siguientes lineamientos, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidad del Plan en comento:

1. Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente.
2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos.
3. Solo se protegerá el cauce de impactos mayores de conformidad a la delimitación de la autoridad federal competente.
4. No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y la flora local. Sobre todo en las zonas contiguas a áreas naturales protegidas en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.
5. Preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor.
6. Proteger la flora y fauna existente atendiendo las medidas de mitigación que señale estudio de impacto ambiental específico.
7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá, de acuerdo con la manifestación de impacto ambiental las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico." (el subrayado es nuestro)

II. Que en fecha 31-treinta y uno de julio de 2015-dos mil quince, mediante resolutivo bajo el número de oficio 1786/2015/DIFR/SEDUE dentro del expediente administrativo número S-082/2015, se autorizó la subdivisión en 04-cuatro porciones del predio con superficie de 349,853.08 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-113 (predio respecto del cual se otorgó la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo descrita en el considerando que antecede), resultando los siguientes polígonos: Polígono G-2A con una superficie de 80,911.271 metros cuadrados, colindante a la Avenida Cumbres Elite Premier, Avenida Cumbres del Sol, Avenida Paseo de los Leones y Avenida Linces; Polígono G-2B con una superficie de 73,781.592 metros cuadrados colindante a la Avenida Cumbres Elite Premier, Avenida Cumbres del Sol, Avenida Linces y

Avenida Richard E. Byrd; Polígono G-2C con una superficie de 79,159.244 metros cuadrados, colindante a la Avenida Cumbres del Sol, Avenida Richard E. Byrd y Avenida Puerta del Sol; y Polígono G-2D con una superficie de 116,000.973 metros cuadrados, colindante a la Avenida Cumbres Elite Premier, Avenida Cumbres del Sol, y Avenida Puerta del Sol, **siendo este último el polígono objeto del trámite que nos ocupa.**

III. Que mediante escrito presentado en fecha 28-veintiocho de Agosto del año 2017-dos mil diecisiete, el C. Lic. Marcelo Zambrano Lozano, en su carácter de apoderado legal de CARZA, S.A.P.I. DE C.V., manifiesta lo siguiente "...en mi carácter de Apoderado Legal de la empresa **CARZA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**, como lo acredito con la Escritura Pública Número (24,279) veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha (25) veinticinco del mes de Enero de (2013) dos mil trece, otorgada ante la fe de la Licenciada ALIDA ENRIQUETA DEL CARMEN BONIFAZ SÁNCHEZ, Titular de la Notaria Pública Número 24 (veinticuatro), con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con sede en esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Electrónico Mercantil número 17253*9 (Diecisiete mil Doscientos Cincuenta y Tres Asterisco Nueve) de fecha 01 (primero) de Febrero de 2,013 (Dos mil Trece), documento que adjunto al presente escrito, al efecto, me permito solicitar en términos del artículo 259 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la transferencia de los derechos y obligaciones respecto a la Autorización de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano respecto al predio identificado con el Expediente Catastral número 81-000-167, esto en materia de Desarrollo Urbano contenido en las aprobaciones otorgadas por la Secretaría a su digno cargo, por así convenir a nuestros intereses, se le transmitió a la Institución **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, en su carácter de **FIDUCIARIO**, el predio antes mencionado, con todas sus obligaciones y derechos mediante la Escritura Pública Número (31,430) treinta y un mil cuatrocientos treinta, de fecha 01 (primero) de abril del 2,016 (dos mil dieciséis), pasada ante la fe Licenciado GUSTAVO ESCAMILLA FLORES, Titular de la Notaria Pública número 26 (veintiséis), con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, testimonio que quede debidamente inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el numero 4283 (cuatro mil doscientos ochenta y tres), Volumen 294 (doscientos noventa y cuatro), Libro 172 (ciento setenta y dos), Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 19 (diecinueve) de Mayo de 2,016.

Asimismo, **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, otorgo a mi representada **CARZA, S.A.P.I.**, mediante **CARTA PODER**, las facultades para comparecer en su nombre ante la Secretaria que Usted representa, Carta Poder que quedo debidamente ratificada mediante Acta Fuera de Protocolo número 105/4,984/17 de fecha 14 de agosto 2,017.

En virtud de lo anterior, se otorga formal **ANUENCIA** según lo ordena el artículo 259 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **SUBROGANDOSE** a cumplir las condicionantes y requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, así como las indicadas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."

IV. Que el promovente presentó plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como plano topográfico con pendientes promedio del predio firmado por el CP. Juan Carlos Martínez Rodríguez, representante legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO**

FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA NÚMERO 71436 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V. y como perito responsable el Ing. José Gustavo Tolentino Valdés, con cedula profesional N° 3911752, de la cual se anexa copia.

V. Que el promovente presentó en fecha 22-veintidós de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, la factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario, y en fecha 16-dieciséis de Mayo del 2017-dos mil diecisiete la factibilidad de drenaje pluvial; otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.:

- Oficio N° **SADM-DG-0824-16**, de fecha 26-veintiséis de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, en el que informa lo siguiente: "... Nos referimos a su escrito, mediante el cual nos solicita la actualización de factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 1,168 unidades, con una superficie de 425,548.00 m², ubicado al Oriente de Cumbres Elite Premier, al sur de la Avenida Paseo de Los Leones en el municipio de Monterrey, Nuevo León; teniendo como vigencia de un año a partir de la fecha del referido oficio, indicando como superficie máxima: únicamente 7 hectáreas y cota máxima de suministro: 820.00 m.s.n.m., indicándole las siguientes obligaciones de obras de infraestructura al solicitante:

AGUA POTABLE: a).- Instalación de 5,500 metros de tubería de asbesto cemento en diámetro de 0.30 m. (12") clase A-7. b).- Aumento en la capacidad de bombeo de la PB-0 y PB-1 en un 20% más de lo existente incluye sub estación eléctrica del Sistema Valle Verde.

DRENAJE SANITARIO: a).- Instalación de 1,250 metros de tubería en diámetro de 0.30 m. (12") con junta hermética. b).- Instalación de 300 metros de tubería en diámetro de 0.25 m. (10") con junta hermética.

REQUERIMIENTOS DEL SERVICIO: a).- Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios. b).- Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.

- Oficio N° **SADM-ING-0596-17**, de fecha 10-diez de Mayo de 2017-dos mil diecisiete, referente a la factibilidad de Drenaje Pluvial para un predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 1,168 unidades, con una superficie de 425,548.00 m², ubicado al Oriente de Cumbres Elite Premier, al Sur de Avenida Paseo de los Leones en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

Se autoriza la factibilidad con la construcción de las siguientes obras:

- 180.00 m. tubo de 1.20 m. (AE-1)
- 184.00 m. tubo de 0.91 m. (AE-2)
- 16.00 m. tubo de 1.20 m. (AE-2)
- 137.00 m. tubo de 0.91 m. (AE.3)
- 11 Registros 2.00x2.00 m.
- 1 Rejilla 1.10 x 7.70 m.
- 2 Cajas desarenadoras 7.00x20.00 m.
- 3 Imbornales (boca tormenta) con longitud 8.00 m. cada una

VI. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, mediante oficio N° **DIPV/0011/2017**, de fecha 18-dieciocho de Enero de 2017-dos mil diecisiete, en el que informó que se procedió a realizar el análisis de la documentación presentada y los estudios correspondientes, llegando a los siguientes resultados:

“...esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y proyectada, así como la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, se determina que es positiva la factibilidad para el acceso a los servicios de transporte público, previo a la conclusión de las obras de urbanización (terminación de obra y municipalización) del desarrollo habitacional denominado fraccionamiento “Cumbres Elite Premier Privada Santa Helena” y estará sujeta al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

1. Instalar un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), definido por la Agencia Estatal de Transporte, ubicado de la siguiente manera y tal como se muestra en el croquis anexo; sobre la Av. Puerta del Sol, en el sentido poniente a oriente sobre la acera sur, antes del acceso al futuro fraccionamiento.
2. Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m, la parada referida en el punto anterior.
3. En los planos que se presenten en todos los trámites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe sobre Av. Puerta del Sol “**Vialidad considerada para circulación de transporte público**”, otra más que establezca “**Parada de transporte público y su equipamiento**” en los lugares destinados para este fin y descrito en el primer punto.
4. Deberá contar con banquetas en puente de acceso vehicular y peatonal así como en las calles limítrofes al fraccionamiento a desarrollar, al menos con el ancho mínimo que estipule la normativa vigente, que permitan llevar de manera segura al usuario del servicio de transporte urbano desde el acceso del fraccionamiento hasta las paradas oficiales, así como a los usuarios que transiten por estos senderos peatonales.

VII. Que el promovente presentó en fecha 22-veintidós de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio N° **DIE-001/2017**, de fecha 05-cinco de enero de 2017-dos mil diecisiete, a través de la División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, que señala que es **FACTIBLE** proporcionar el servicio de energía eléctrica, para un predio denominado **Cumbres Terrazas**, ubicado en Av. Lince y Av. Puerta del Sol entre Av. Cumbres Elite Premier y Av. Cumbres del Sol, en el Municipio de Monterrey, N.L., con una superficie de 349,853 m², en el cual se destinará para Fraccionamiento o U. Habitacional y en base a lo que establece la Ley del Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, las obras necesarias para suministrarle el servicio, serán a su cargo.

VIII. Que en fecha 06-seis de abril del 2017-dos mil diecisiete, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 31-treinta y uno de marzo del 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio N° 4785/SEDUE/2017, en donde se hacen del conocimiento al interesado los requerimientos para el trámite, así como una serie de requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; siendo los siguientes: “...

A. Documentos Faltantes:

- 1) Acuerdo de Factibilidad del servicio de drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de acuerdo al Artículo 248 fracción V. de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- 2) Oficio y mapa informativo de la ubicación del predio emitido por el Organismo Público Descentralizado denominado Parques y Vida Silvestre de Nuevo León, señalando las delimitaciones del Área Natural

Protegida "Sierra Las Mitras", decretada el día 24 de noviembre del año 2000 en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

- 3) De acuerdo al antecedente de autorización la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo bajo el oficio N° 852/2014/DIFR/SEDUE de fecha 07 de Octubre de 2014, menciona que por el predio atraviesa un Corredor Biológico; por lo que deberá presentar Oficio y Plano informativo de la ubicación del predio emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), en donde se vea reflejada la delimitación de dicho corredor, lo anterior bajo los lineamientos marcados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020.
- 4) Aspectos Hidrológicos:
 - a) Deberá complementar el estudio de aguas superficiales con el análisis hidráulico de las vialidades internas.
 - b) Presentar análisis hidráulico de las vialidades colindantes del predio en estudio y en su caso de ser necesario deberá presentar las obras de mitigación necesarias.
- 5) Aspectos Ecológicos:
 - a) Deberá complementar con Estudio de Impacto Ambiental específico, lo anterior conforme a lo establecido en los lineamientos marcados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, el cual señala que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología establecerá de acuerdo con la Manifestación de Impacto Ambiental las condicionantes que cada predio debe atender dentro de la franja destinada al corredor biológico.
- 6) Aspectos Viales:
 - a) Presentar las autorizaciones de las Avenidas Cumbres Elite Premier hasta su conexión con la Avenida Puerta del Sol (ubicado en el Municipio de García, N.L.); y de la Avenida Puerta del Sol desde la Avenida Cumbres Elite Premier hasta su conexión con el fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest (ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L.)
 - b) Antecedente de Ventas del fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest, y vialidades mencionadas en el punto anterior, debidamente inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
 - c) Las vialidades por donde se tendrá acceso vehicular al futuro desarrollo, que son las Avenidas Cumbres Elite Premier hasta su conexión con la Avenida Puerta del Sol (ubicado en el Municipio de García, N.L.); y de la Avenida Puerta del Sol desde la Avenida Cumbres Elite Premier hasta su conexión con el fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest; deberán estar habilitadas, pavimentadas, bien iluminadas, bien señalizadas y con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos; adjuntando fotografías actuales con croquis con ángulo de toma.
 - d) Deberá cumplir con lo indicado en el artículo 158 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y que dice lo siguiente: "Vías locales: tendrán un derecho de vía de 12.00 metros con aceras de 2.00 metros a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, a lado de cada acera. No podrán tener una longitud mayor de 180.00 metros entre calles transversales. Las Vías locales cerradas deberán ser de doble sentido y tendrán un retorno mínimo de 22.00 metros de diámetro de paramento a paramento ". Lo anterior debido a que se observan calles cerradas al interior del desarrollo que no cumplen con lo indicado en la Ley en comento.



B. Proyecto Urbanístico: Verificar y corregir las observaciones señaladas en plano notificado el día 23 de Marzo de 2017 a la Arq. Diana Ramírez, apoderado especial de la persona moral CARZA, S.A.P.I. de C.V.; una vez corregido anexar 3-tres planos para revisión; adjuntando plano con observaciones ..."

ES.

IX. Escritos libres presentados por el promovente, en respuesta al Oficio N° 4785/SEDUE/2017, notificado en fecha 31-treinta y uno de Marzo de 2017-dos mil diecisiete, vinculados al expediente:

- En fecha 24-veinticuatro de abril del 2017-dos mil diecisiete, manifestando lo siguiente: "...
Por medio de la presente me permito saludarle y a la vez dar respuesta en cumplimiento al Oficio No. 4785/SEDUE/2017, de fecha 31 de Marzo del 2017, con relación al expediente administrativo No. F-005/2017, referente a la solicitud de Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico, dando contestación en los siguientes términos:

A. Documentos Faltantes:

3. *Se anexa Oficio y plano de la delimitación del corredor biológico emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).*

6. Aspectos Viales:

- a. 2 Copia de acuerdo de Autorización del proyecto de Ventas del Fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privada Vesubio, y 3 juegos de planos, debidamente inscritos.*
- b. 2 copias de acuerdo de Autorización del proyecto de Ventas del Fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest y 3 juegos de planos, debidamente inscritos.*
- c. Se adjuntan planos fotografías con croquis de las vialidades Cumbres Elite Premier, y Avenida Puerta del Sol. ..."*

Que en escrito presentado se adjuntó Oficio No. B00.811.08.02.-496(14), de fecha 30-treinta de Octubre de 2014-dos mil catorce, emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), el cual comunica lo que sigue:

"...me permito comunicar a Usted que 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 05-cinco de mayo del 2017-dos mil diecisiete, manifestando lo siguiente: "...
Por medio de la presente me permito saludarle y a la vez dar respuesta en cumplimiento al Oficio No. 4785/SEDUE/2017, de fecha 31 de Marzo del 2017, con relación al expediente administrativo No. F-005/2017, referente a la solicitud de Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico, dando contestación en los siguientes términos:

A. Documentos Faltantes:

2. *Se anexa copia del oficio y mapa emitido por el Parques y Vida Silvestre de Nuevo León.*

4. Aspectos Hidrológicos:

- a. Se anexa Estudio Complementario (capacidad hidráulica en las calles) de Estudio hidrológico de Privada Santa Helena, elaborado por Indico Monterrey, S.A. de C.V. firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez con Cedula Núm. 3138876, de fecha Abril del 2017. (original y copia).*

5. Aspectos Ecológicos:

- a. Se anexa Estudio de Impacto Ambiental Modalidad Especifica elaborado por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S.A. de fecha Mayo del 2017, firmado por Dr. José Manuel Mata Balderas, con Número de Cedula Profesional 9242150. (original y copia).

6. Aspectos Viales:

- a. 2 Copia de acuerdo de Autorización del proyecto de Ventas del Fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privada Olimpo, y 3 juegos de planos, debidamente inscritos.
- B. Se anexan 3 copias del proyecto urbanístico corregido, junto con el plano de las observaciones. ..."

Que en escrito presentado se adjuntó Oficio No. OFPVS/042/2017, de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por Parques y Vida Silvestre de Nuevo León, el cual comunica lo que sigue: "...Que con fundamento en lo previsto por los artículos 1 y 35 de la Ley Orgánica para la Administración Pública para el Estado de Nuevo León; 1, 2, 3, 4, 5 fracción V, 8 fracciones IX y XVI, 23 fracciones X y XXI, Noveno Transitorio y demás relativos a la Ley que crea al Organismo Público Descentralizado denominado Parques y Vida Silvestre de Nuevo León; 1, 2, 3, 6 fracción I, 12, 14, fracción VIII y demás relativos del Reglamento Interior del Organismo Público Descentralizado denominado Parques y Vida Silvestre de Nuevo León; por lo anterior se tiene a bien acordar lo siguiente:

ÚNICO: De una rescisión a la información proporcionada en su escrito de cuenta, respecto de la propiedad que se ubicada en la coordenada geográfica del predio longitud: 100°26'09.99" O latitud 25°44'22.79" N, que se localiza en los límites del Municipio de Monterrey y Municipio de García, Nuevo León, se hace de su conocimiento que el predio referido se encuentran en su totalidad fuera del Área Natural Protegida "Sierra Las Mitras", publicada en el Periódico Oficial del Estado en fecha 24 de noviembre del año 2000. ..."

- En fecha 17-diecisiete de mayo del 2017-dos mil diecisiete, manifestando lo siguiente: "... Por medio de la presente me permito saludarle y a la vez dar respuesta en cumplimiento al Oficio No. 4785/SEDUE/2017, de fecha 31 de Marzo del 2017, con relación al expediente administrativo No. F-005/2017, referente a la solicitud de Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico, dando contestación en los siguientes términos:

A. Documentos Faltantes:

1. Se anexa copia del oficio de la Factibilidad de Drenaje Pluvial con Núm. SADM-ING-0596-17, de fecha 10 de Mayo del 2017 (3 copias).

- En fecha 05-cinco de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, manifestando lo siguiente: "...le comunico que la factibilidad de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey de oficio No. SADM-DG-0824-16, con una superficie de 425,548 m2 es del polígono original, posteriormente mi representada celebró un convenio de disolución de copropiedad, como se hace constar mediante escritura pública 1,892 ante la fe del Lic. Ricardo E. Vargas Güemes; resultando el polígono G-2, que a su vez, fue sujeto de la subdivisión según plano anexo; de donde se tomó el polígono G-2D para solicitar el proyecto del fraccionamiento denominado CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA cuya superficie neta a desarrollar es de 71,498.297 m2.

Anexos:

- Escritura Pública 1,892
- Plano de subdivisión 1786/2015/DIFR/SEDUE
- Plano de proyecto urbanístico
- Factibilidad de SADM

X. Que en fecha 17-diecisiete de mayo del 2017-dos mil diecisiete se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que aún no se han realizado trabajos de obras de urbanización; respecto a preliminares: en cuanto al desmonte, trazo, los cortes y las nivelaciones aún no se han iniciado, el predio se encuentra en breña y en él hay varios montículos de tierra y grava; terracerías: se iniciaron los trabajos para las vialidades del fraccionamiento; drenaje sanitario: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal, las acometidas y la construcción de los pozos de visita; drenaje pluvial: se encuentran imbornales de captación en la Av. Puerta del Sol; agua potable: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes; gas natural: no se ha realizado la canalización de la tubería para la red principal y la instalación de las acometidas; pavimentación: ya se encuentra terminada la Av. Puerta del Sol, dentro del fraccionamiento no se han iniciado los trabajos; banquetas y guarniciones: ya se encuentran terminadas las banquetas y guarniciones en la Av. Puerta del Sol, dentro del fraccionamiento no se han iniciado los trabajos; electrificación: no se han iniciado los trabajos de instalación de poliductos y construcción de los registros; alumbrado público: sobre la Av. Puerta del Sol ya se encuentran instaladas las luminarias en su totalidad, dentro del fraccionamiento no se han iniciado los trabajos de construcción de las bases y registros, así como la instalación de poliductos; jardinería y arborización: en el camellón de la Av. Puerta del Sol se encuentra plantada vegetación diversa; nomenclatura y señalamiento: sobre la Av. Puerta del Sol ya se encuentran instaladas los señalamientos y nomenclaturas, dentro del fraccionamiento no se han iniciado los trabajos; equipamiento: aún no se han iniciado los trabajos de instalaciones; uso de suelo de área colindante: al norte con vialidad, al sur, este y poniente con Propiedad Privada; ocupación de los lotes (construcciones existentes): no hay construcciones dentro del predio; colindancias del predio: el predio colinda al norte con la Av. Puerta del Sol, al sur, este y poniente con terreno natural; infraestructura: no se han iniciado los trabajos; sección de vialidades colindantes al predio: la sección de la Av. Puerta del Sol es de 24.00 metros; escurrimientos naturales y/o arroyos: se encuentran escurrimientos naturales dentro del predio; vegetación: el polígono actualmente se encuentra en breña; derechos de paso C.F.E., A. Y D., GAS. PLUVIAL, C.N.A.: 6 Derechos de Paso de Agua y Drenaje.

XI. Que el promovente presenta autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, bajo el oficio **No. 2125/SPMARN-IA/16**, de fecha 15-quince de Diciembre de 2016-dos mil dieciséis, consistente en la construcción de un fraccionamiento habitacional, en una superficie de 79,059.22-setenta y nueve mil cincuenta y nueve punto veintidós metros cuadrados, la cual forma parte de un predio con superficie de 116,000.973-ciento dieciséis mil punto novecientos setenta y tres metros cuadrados, el cual se localiza en un predio denominado G-2D Exp. Catastral 81-000-167, al Sureste de la Avenida Cumbres Elite Premier, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

XII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico, elaborado por indico monterrey S.A. de C.V., de fecha Agosto del 2016, firmado por Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, con número de Cedula Profesional 3138876.
- Estudio de Impacto Vial, elaborado por la Empresa PM Ingeniería Vial, de fecha Enero del 2017, firmado por Ing. Gabriel Ponce Elizondo, con número de Cedula Profesional 2882303.
- Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha Septiembre del 2016, firmado por el Dr. José Manuel Mata Balderas, con número de Cedula Profesional 4203984.

- Manifestación de Impacto Ambiental Especifica, elaborado por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental S.C., de fecha Mayo del 2017, firmado por el Dr. José Manuel Mata Balderas, con número de Cedula Profesional 9242150.
- Complemento (capacidad hidráulica en las calles) de estudio hidrológico, elaborado por Indico Monterrey S.A. de C.V., de fecha Abril del 2017, firmado por Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez, con número de Cedula Profesional 3138876.

XIII. Que mediante el presente trámite se está solicitando la aprobación a los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y la autorización del Proyecto Urbanístico, para un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA**; relativo a la superficie total solicitada de 116,000.973 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

CONCEPTO	TOTAL	ETAPA 01	ETAPA 02	ETAPA 03	ETAPA 04
Área Total (Polígono G-2D):	116,000.973				
Av. Puerta del Sol cedida en el Fracc. Cumbres Elite Premier "Privadas Alpes y Everest"	8,101.034				
Área Fuera de Aprobación:	36,401.642				
Área Neta a Desarrollar:	71,498.297	12,028.532	13,043.319	14,840.494	31,585.952
Área Vial:	20,420.080	4,223.352	2,732.835	4,769.690	8,694.203
Área Urbanizable:	51,078.217	7,805.180	10,310.484	10,070.804	22,891.749
Derecho de Paso (Drenaje Pluvial y Agua y Drenaje):	931.857	120.000	360.266	331.591	120.000
Área Municipal Total cedida:	7,898.990	1,116.650	3,588.992	748.763	2,444.585
Área Vendible:	42,247.370	6,568.530	6,361.226	8,990.450	20,327.164
Área Habitacional Unifamiliar:	42,247.370	6,568.530	6,361.226	8,990.450	20,327.164
Lotes Habitacionales:	213	32	34	43	104
Total de Lotes:	213	32	34	43	104
No. de Viviendas Unifamiliares	213	32	34	43	104
Total de Viviendas:	213	32	34	43	104

XIV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000047237**, de fecha 11-once de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad total de **\$24,836.22 (VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.);** que se desglosa de la siguiente manera: la cantidad de **\$12,418.11 (DOCE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS 11/100 M.N.)** por concepto de pago de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción V Inciso a), más la cantidad de **\$12,418.11 (DOCE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS 11/100 M.N.);** por el concepto de pago por el trámite de Proyecto Urbanístico; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción V inciso b) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico del fraccionamiento denominado **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA.**



XV. Por lo anterior además de que se estima se puedan satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, señalándose para tal efecto, los **LINEAMIENTOS** generales de diseño urbano, en los términos a que se contrae esta determinación.

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

XVII. 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 fracciones I, XXXII, L, LV y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracciones I inciso a) y II incisos a) y d), 142 fracciones I al IV, 147, 158 fracciones I a la XII, 159 fracciones I al XIII, 160, 187 fracciones I al VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero fracciones I y II, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XV incluyendo último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VIII al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 207, 241 primer párrafo, 242 fracciones III y IV, 243 fracciones II y III, 245, 248 fracciones I al VIII, 249 fracciones I al VIII, 271 fracciones II inciso a), b), c), d), e), f), g), h), i), y III incisos a), b) y c), 272 fracción I, 276 fracción II inciso a) y III incisos a) y b), y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 144 fracciones I a XII, 145 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V y 98 fracciones II y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A

PRIMERO: Se informa a la persona moral denominada **BANCA AFIRME S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISIÓN FIDUCIARIA NÚMERO 71436 Y/O CARZA, S.A.P.I. DE C.V.**, la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la autorización del Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA**; relativo a la superficie total



solicitada de **116,000.973 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral: **81-000-167**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

CONCEPTO	TOTAL	ETAPA 01	ETAPA 02	ETAPA 03	ETAPA 04
Área Total (Polígono G-2D):	116,000.973				
Av. Puerta del Sol cedida en el Fracc. Cumbres Elite Premier "Privadas Alpes y Everest"	8,101.034				
Área Fuera de Aprobación:	36,401.642				
Área Neta a Desarrollar:	71,498.297	12,028.532	13,043.319	14,840.494	31,585.952
Área Vial:	20,420.080	4,223.352	2,732.835	4,769.690	8,694.203
Área Urbanizable:	51,078.217	7,805.180	10,310.484	10,070.804	22,891.749
Derecho de Paso (Drenaje Pluvial y Agua y Drenaje):	931.857	120.000	360.266	331.591	120.000
Área Municipal Total cedida:	7,898.990	1,116.650	3,588.992	748.763	2,444.585
Área Vendible:	42,247.370	6,568.530	6,361.226	8,990.450	20,327.164
Área Habitacional Unifamiliar:	42,247.370	6,568.530	6,361.226	8,990.450	20,327.164
Lotes Habitacionales:	213	32	34	43	104
Total de Lotes:	213	32	34	43	104
No. de Viviendas Unifamiliares	213	32	34	43	104
Total de Viviendas:	213	32	34	43	104

Ubicado al poniente del Fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N.L.

SEGUNDO: Se Ratifican y Continúan vigente las obligaciones impuestas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, y de acuerdo a su plano 1 de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 144 fracciones I al XII y 145 fracciones I a XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente, la superficie neta a desarrollar es de 71,498.297 metros cuadrados, el cual proviene de la superficie de mayor extensión de terreno del inmueble con expediente catastral **81-000-167** de **116,000.973 metros cuadrados**.

b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA: Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 158 fracciones I al XII incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a la vialidad se refiere; y de conformidad al Oficio N° **DPTDU/V/315/2017**, de fecha 30-treinta de mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; y teniendo que el desarrollador presentó Estudio de Impacto Vial elaborado por Empresa PM & Asociados,



m
c

8

de fecha Enero del 2017; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

Para la etapa de **Lineamientos Generales de Diseño Urbano:**

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - Para la Av. Puerta del Sol, deberá respetar un ancho mínimo de 24.00 metros, de paramento a paramento.
 - Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma en que se ha señalado anteriormente; por lo que deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en el artículo 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley. Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento.
7. En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
8. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones, de la cual se anexa copia al presente dictamen.
9. 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.

Para la etapa de **Proyecto Urbanístico:**

1. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
3. Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir

con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- c) **ÁREAS PÚBLICAS:** Deberá de cumplir 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. Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *"No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."* En el presente caso se requiere un área municipal total de 7,182.053 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 42,247.370 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 7,182.053 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (213 viviendas, siendo un área municipal requerida de 4,686.000 m²); y cede una superficie total de 7,898.990 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 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- d) **DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:** Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C.F.E., PEMEX, A.Y.D. LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.)

- e) **USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:**

- o **ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Oficio N° DT-112/2014, de fecha 10-diez de septiembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Reglamento de Zonificación y usos de suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su artículo 42 menciona lo siguiente *"para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el plan, pero acreditado mediante documentación oficial como perteneciente al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles"*, por lo

que se señala los siguientes usos de suelo de acuerdo a la zonificación indicada para los predios colindantes, según el plan de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para la superficie solicitada se le señala el uso habitacional Unifamiliar (HU), en el cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias, predomina el uso habitacional unifamiliar.

En relación al corredor biológico es importante señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, establece "Corredor Biológico (CB): Se refiere a áreas que por sus características naturales requieren lineamientos y condicionantes urbanísticas que aseguren la continuidad, conservación y preservación de las especies del área, en un esquema de conservación orientado hacia un aprovechamiento sustentable de los recursos naturales", así mismo señala los lineamientos que se deben considerar, en cuyos numerales 1 y 2 indica: "1. Solo se considerará como corredor biológico el área que delimite la autoridad federal competente. 2. Los corredores biológicos deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos".

Ahora bien, para efectos de obtener la delimitación del corredor biológico, el promovente solicitó a la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), la delimitación de la zona federal en caso de existir del escurrimiento que cruza por el predio de su propiedad, mismo que se ubica a 800 metros al sur de la Avenida Paseo de los Leones y el límite del Municipio de Monterrey, Nuevo León, obteniendo de la citada dependencia federal, el oficio número B00.811.08.02.-496(14), de fecha 30-treinta de Octubre de 2014-dos mil catorce, mediante el cual comunica lo siguiente: "...que 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 la 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 pueden ser considerados Bienes de Propiedad Nacional en los cuales tengamos que emitir nuestra autorización o ejercer actos de autoridad." (el subrayado es nuestro).

De lo antes señalado, se concluye que al no existir una demarcación federal de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), no es posible jurídica ni materialmente delimitar un área de corredor biológico como tal, esto en términos de los lineamientos que para ese fin establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020; no obstante lo anterior, de la Manifestación de Impacto Ambiental Específica aportada por el propio promovente, se advierte que en el Área determinada como Fuera de Aprobación del proyecto presentado para el desarrollo del fraccionamiento que nos ocupa, que tiene una superficie de 36,912,370 metros cuadrados, se conservará en su estado natural, fungiendo como corredor biológico, y se implementaran las medidas de mitigación que señala la Manifestación de Impacto Ambiental Específica, la cual fue realizada por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S. C., cuyo Responsable técnico de la elaboración de dicho estudio, es el Dr. José Manuel Mata Balderas, como prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental, con matrícula SDS/PSA/IAR/012/2015.

- o **DENSIDAD:** Que de acuerdo al Oficio No. DT-112/2014, de fecha 10-diez de septiembre del 2014-dos mil catorce, expedido en relación a la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo otorgada dentro del expediente administrativo número F-076/2014, se informa que el predio, identificado con el

expediente catastral número (70) 81-000-113, del cual mediante subdivisión se originó el predio objeto del trámite que nos ocupa, colinda con la delegación poniente distrito urbano cumbres poniente, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, señalada como Zona Habitacional Unifamiliar. Según el Plan mencionado, señala aproximadamente 88% del predio una Densidad de D6 equivalente a 56 viviendas por hectárea, 11% aproximadamente D5 equivalente a 42 viviendas por hectárea, y una mínima porción D7 equivalente a 67 viviendas por hectárea.

Cabe señalar que posteriormente se llevó a cabo una subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-113, de la cual quedaron como resultantes; Polígono G-2A con una superficie de 80,911.271 metros cuadrados, Polígono G-2B con una superficie de 73,781.592 metros cuadrados, Polígono G-2C con una superficie de 79,159.244 metros cuadrados y Polígono G-2D con una superficie de 116,000.973 metros cuadrados, siendo este último, el polígono objeto del trámite que nos ocupa; del cual se desprende que 36,401.642 metros cuadrados está marcada como área fuera de aprobación, 8,101.034 metros cuadrados conforma la Av. Puerta del Sol (Autorizada No. Exp. F-0126/2015) y 79,599.331 metros cuadrados es el área neta a desarrollar; en cuanto a la Densidad se refiere, se señaló para esta zona una Densidad tipo **D-6**, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea siendo la superficie neta a desarrollar de 7.9599331 hectáreas, lo que permite un máximo de 445.756 viviendas, el proyecto presenta 213 viviendas, lo que representa 26.759 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;

g) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 240 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;

- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incomparables.

En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

h) DRENAJE PLUVIAL: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/H 059/2017**, con fecha del 31-treinta y uno de mayo de 2017-dos mil diecisiete, en el cual se informa que con base en el levantamiento topográfico del lugar, la configuración de las curvas de nivel, el estudio Hidrológico - Hidráulico presentado a través de Indico Monterrey y firmado por el Ing. Juan Alejandro Rodríguez Vázquez con cedula profesional No. 3138876, se observó lo siguiente:

- Las cuencas hidrológicas analizadas inciden directamente sobre la Privada Santa Helena, por lo tanto, se dimensionó desde el punto de vista hidráulico la red de drenaje pluvial para captar, conducir y descargar las aguas pluviales que provienen del límite sur.
- Se recomienda colocar obras de retención de arrastres en la parte sur, y establecer anualmente programas de mantenimiento de las mismas.

Deberá seguir lo mencionado en la Factibilidad de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. donde menciona lo siguiente: se autoriza la factibilidad con la construcción de las obras siguientes:

- 180.00 m. tubo de 1.20 m. (AE-1)
- 184.00 m. tubo de 0.91 m. (AE-2)
- 16.00 m. tubo de 1.20 m. (AE-2)
- 137.00 m. tubo de 0.91 m (AE-3)
- 11 registros 2.00 x 2.00 m.
- 1 Rejilla 1.10 x 7.70 m.
- 2 Cajas desarenadoras 7.00 x 20.00 m.

- 3 Imbornales (Boca Tormenta) con longitud 8.00 m. cada una

Deberá apegarse a los lineamientos marcados de acuerdo al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, así como al Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Deberá de presentar un Plan Maestro para el diseño del Drenaje Pluvial Interno (Diseño hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso, canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se piensan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso del Método Racional, así mismo 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, direccionando 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 al proyecto.

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 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Por otro lado, de acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes.

No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos. En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.

Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.

En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

Por lo anterior, con base en las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se considera **Factible** por parte de esta Área. De acuerdo al antecedente presentado (oficio No. 852/2014/DIFR/SEDUE) y a los oficios presentados correspondientes a la C.N.A. (Oficio No. B00.811.08.02.-496(14)) donde se menciona que los escurrimientos no son considerados como Bienes de Propiedad Nacional y Parques y Vida Silvestre del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio No. OFPVS/042/2017) en el cual se hace referencia que el predio donde se pretende llevar a cabo un desarrollo habitacional No se encuentra dentro del Área Natural



m

C

SP

Protegida "Sierra Las Mitras" y por lo tanto puede seguir con los tramites de la etapa solicitada. Deberá presentar para la etapa de Proyecto Ejecutivo el Plan Maestro de Drenaje Pluvial considerando los 4 lotes marcados como G-2A, G-2B, G-2C y G-2D, el cual deberá contener todas las obras descritas en el Oficio de Factibilidad de Drenaje Pluvia emitido por SADM, I.P.D. esto como información adicional a la solicitada anteriormente. Deberá garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas.

i) **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** Deberá cumplir con los lineamientos Geológicos emitidos por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, mediante oficio N° DPTDU/G016/2017, con fecha 15-quince de marzo de 2017-dos mil diecisiete, en virtud de la revisión del plano para la aprobación de la etapa de **Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico**, con base en lo anterior se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- En virtud de la ubicación del predio, esta Área solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Así que hago a usted llegar los requisitos que esta Área solicita para su presentación en la Etapa correspondiente:
- Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo se requiere lo siguiente:
 - ❖ Estudio Geotécnico que determine el comportamiento del suelo y propiedades del predio necesarias para definir el tipo y condiciones de cimentación; o bien, Estudio de Mecánica de Suelos debiendo contener la siguiente información:
 - Croquis de localización del Fraccionamiento.
 - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
 - Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
 - Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
 - Estas características del comportamiento de la mecánica de suelos se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
 - Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
 - Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
 - Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
 - Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
 - Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.

- El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.

- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, casas habitación, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada para la etapa siguiente.

j) **LINEAMIENTOS AMBIENTALES:** De acuerdo a dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología Municipal mediante oficio N° 1164/17-DIEC-SEDUE, de fecha 16-dieciséis de marzo del 2017-dos mil diecisiete, en atención a la petición de lineamientos ambientales para el Trámite de **Lineamientos Generales**; así mismo mediante oficio N° 1165/17-DIEC-SEDUE, de fecha 09-nueve de junio del 2017-dos mil diecisiete, en atención a la petición de lineamientos ambientales para el Trámite de **Proyecto Urbanístico**, para un predio ubicado colindante al poniente de Prolongación de la Avenida Cumbres del Sol y al Fracc. Cumbres Elite Premier Privadas Alpes y Everest, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, el cual es pretendido para la realización de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado "**CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA**" se le informa lo siguiente:

En tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberán cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 271 Fracción II, inciso G de la Ley de Desarrollo Urbano de Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:

a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.

b) La plantación de **1-un árbol nativo por cada 50-cincuenta metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.**

c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.

d) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**

e) Deberá contar con sistema de riego de aspersion para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.

- f) La plantación de árboles nativos, tres unidades por lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
2. Obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
3. Deberá seguir y respetar las medidas de prevención, mitigación y compensación que se realizarán en la zona fuera de aprobación y denominada por el promovente como área de conservación, fungiendo como corredor biológico, contenidas en la Manifestación de Impacto Ambiental Específica de la zona en donde se ubica el proyecto, elaborada por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental, S.C. con fecha de Mayo del 2017.
- a) Es importante especificar que las actividades que se pretenden implementar son la conservación in-situ de un área que alberga una gran cantidad de árboles en buen estado de conservación, los cuales representan una diversidad biológica importante que favorecen a los procesos de infiltración y de paisajismo, además de servir como refugio a un número importante de especies de fauna silvestre que habitan en la región.
- b) No se pretende la remoción de la cubierta vegetal en el área destinada como de conservación, se pretende la limpieza de esta área, removiendo todo aquel material orgánico que se encuentre dentro del corredor biológico, se implementara la siembra de pastos en áreas desprovistas de vegetación y la plantación de árboles nativos de la región, con el objeto de que estos se adapten al ecosistema y se establezcan de manera permanente.
- c) No se pretende impactar o modificar el ecosistema presente, si no que se conservara en sus condiciones naturales el área del corredor biológico y las modificaciones mínimas que se pretenden van encaminadas a la conformación de un área natural conservada de manera sustentable.
4. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
5. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano de arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciando aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer al Proyecto Urbanístico).

7. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

k) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

En la etapa de PLANO DE RASANTES y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá presentar:

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

En la etapa de PROYECTO EJECUTIVO y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Estudio de Mecánica de Suelos, Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Bomberos: Oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., de acuerdo a lo establecido en el Artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por el artículo 252 fracción XVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- l) ELEMENTOS URBANOS DEL USO PÚBLICO:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.



2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

M

C

8

- m) **URBANIZACIÓN:** En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204 fracciones I al X y 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- n) **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.
- o) **CONDICIONANTE DE COMPATIBILIDAD:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instales para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.
- p) **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.

TERCERO: De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que **no deberá** exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban

desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley".

CUARTO: 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.

QUINTO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado 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: 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.

SÉPTIMO: Que en relación al escrito presentado en fecha 28-veintiocho de Agosto del año en curso, descrito en el Considerando III del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey del Municipio de Monterrey, N.L., autoriza la transferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento CUMBRES ELITE PREMIER PRIVADA SANTA HELENA a **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN**

FIDUCIARIA, por lo que ésta deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

OCTAVO: De acuerdo al Artículo 245, 260 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de N.L., quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y **bajo protesta de decir la verdad**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

NOVENO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones del artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 de la citada Ley.

DÉCIMO: Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

UNDÉCIMO: Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DUODÉCIMO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de incurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I incisos a) y b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c), de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOTERCERO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez,

Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván, Saúl Antonio Morales Juárez y Liliana Aide Zapata Cerda, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.


LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

mfmg/SCS/bash