

Nº de Oficio: 9163/SEDUE/2019  
**Expediente Nº F-042/2018**  
Asunto: Plano de Rasantes

## INSTRUCTIVO

**AL C. ING. ARTURO JAVIER ALMAGUER LOZANO  
APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS  
PROMOTORA DE INMUEBLES, S.A. DE C.V. Y CONSTRUCTORES  
DE DESARROLLADORES Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**

Avenida Francisco I. Madero N° 1955 Pte. D-143, Zona Centro,  
Monterrey, N.L.  
Presente. -

**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió que en seguimiento se transcribe:**

Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de enero del año 2019-dos mil diecinueve. -----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-042/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 06-seis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, presentado por el C. Ing. Arturo Javier Almaguer Lozano, quien acredita su personalidad mediante Escritura Publica N° 5,880-cinco mil ochocientos ochenta, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pérez Maldonado Del Bosque, Notario Público Titular N° 121-ciento veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; el cual contiene Poder General para Actos de Dominio, que al efecto le otorgó la persona moral denominada **CONSTRUCTORES DE DESARROLLADORES Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**; y Escritura Publica N° 17,078-dieciséis mil setenta y ocho, de fecha 22-veintidos de agosto de 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Joel Villanueva Vidaurri, Notario Público Titular N° 23-veintitres, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León; el cual contiene Poder General para Actos de Dominio, que al efecto le otorgó la persona moral denominada **PROMOTORA DE INMUEBLES, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la autorización del **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CERRADAS DE CUMBRES PREMIER**; relativo a la superficie solicitada de **133,806.01 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 2-dos predios más Servidumbre de Paso de por medio (que constituye la calle Monte Everest), lo cual se describen a continuación: **1.- Predio con superficie de 93,410.240 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 523,038.43 metros cuadrados) identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-056**, el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 35,222-treinta y cinco mil doscientos veintidós, de fecha 01-primer día del mes de febrero de 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez,

Notario Público Titular N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 4953, Volumen: 262, Libro: 199, Sección: Propiedad, de fecha 09-nueve de junio de 2005-dos mil cinco; 2.- Predio con superficie de 37,512.28 metros cuadrados identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-017** y Servidumbre de Paso de por medio (que constituye la calle Monte Everest), con superficie de 2,883.490 metros cuadrados; el cual se acredita como sigue: mediante Escritura Pública N° 22,410- veintidós mil cuatrocientos diez, de fecha 22-veintidos de diciembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público Titular N° 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 1928, Volumen: 294, Libro: 78, Sección: Propiedad, de fecha 25-veinticinco de febrero de 2016-dos mil dieciséis y Escritura Pública N° 22,401-veintidos mil cuatrocientos uno, de fecha 21-veintiuno de diciembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público Titular N° 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 1934, Volumen: 294, Libro: 78, Sección: Propiedad, de fecha 25-veinticinco de febrero de 2016-dos mil dieciséis; ubicados al sur del fraccionamiento Cerradas de Cumbres Primer Etapa y a las Avenidas Paseo de los Leones y Monte Everest; Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

### CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-202/2004**, de fecha 09-nueve de noviembre del 2004-dos mil cuatro, informó que es factible desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar con uso complementario comercial de urbanización inmediata, relativo a una superficie de 93,410.24 metros cuadrados, perteneciente a un lote de mayor extensión de 2,107,558.04 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 81-000-003; así mismo, se aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un fraccionamiento tipo habitacional unifamiliar con uso complementario comercial, de urbanización inmediata, denominado CERRADAS CUMBRES PREMIER, relativo a la superficie solicitada de **133,806.010 metros cuadrados**, la cual pertenece a dos polígonos, el primero identificado con el expediente catastral 81-000-003 con superficie de 2,107,558.04 metros cuadrados (de los cuales 93,410.24 metros cuadrados se solicitan para el presente fraccionamiento) más una servidumbre de paso con superficie de 2,883.49 metros cuadrados y 81-000-017 con superficie de 37,512.28 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>Área Total:</b>	<b>133,806.010</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	47,192.27	metros cuadrados
Área Urbanizable:	86,613.47	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	64,939.12	metros cuadrados
Área Vendible Comercial:	9,578.03	metros cuadrados
Área Vendible Total:	74,517.12	metros cuadrados
Área Municipal en Parques:	6,044.92	metros cuadrados
Área Municipal en Camellones:	4,424.88	metros cuadrados
Área Municipal Total:	10,469.80	metros cuadrados
Área Municipal Cedida en la 2º etapa 1º Sector para utilizar en este Sector:	1,240.31	metros cuadrados
Área servidumbre de paso:	1,626.79	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	326	
Lotes Comerciales:	004	
<b>Número Total de Lotes Vendibles:</b>	<b>330</b>	

II. Posteriormente esta Autoridad, mediante acuerdo contenido oficio de N° DFR0840/2004 de fecha 17-dieciséis de diciembre de 2004-dos mil cuatro, bajo el expediente administrativo N° F-258/2004, aprobó el Proyecto (Plano) de Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar con uso complementario comercial de urbanización inmediata denominado CERRADAS CUMBRES PREMIER, relativo a una superficie a desarrollar de 133,806.01 metros cuadrados, que pertenece a dos polígonos identificados con los números de expedientes catastrales 81-000-003 con superficie de 2,107,558.04 metros cuadrados (de los cuales 93,410.24 metros cuadrados se solicitan para el presente fraccionamiento) más una servidumbre de paso con superficie de 2,883.49 metros cuadrados y 81-000-017 con superficie de 37,512.28 metros cuadrados; cuyo proyecto tiene una superficie de área vial de 47,192.27 metros cuadrados.

III. Así mismo, esta Autoridad, mediante acuerdo contenido oficio de N° 8088/SEDUE/2018, de fecha 04-cuatro de septiembre de 2018-dos mil dieciocho,, bajo el expediente administrativo N° F-038/2017, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en sectorizar el fraccionamiento (Sector 1 y Sector 2), así como también fusionar las manzanas y predios que fueron autorizados con uso comercial y habitacional unifamiliar, ubicados al oriente de la Av. Monte Everest, para conformar un solo lote o predio para uso de suelo Comercial y de Servicios; para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CERRADAS DE CUMBRES PREMIER**; relativo a la superficie solicitada de **133,806.01 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 2-dos predios más Servidumbre de Paso de por medio (que constituye la calle Monte Everest), lo cual se describen a continuación: **1.-** Predio con superficie de 93,410.240 metros cuadrados (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 523,038.43 metros cuadrados) identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-056**, **2.-** Predio con superficie de 37,512.28 metros cuadrados identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-017**, **3.-** Servidumbre de Paso de por medio (que constituye la calle Monte Everest),

con superficie de 2,883,490 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

	SECTOR 1	SECTOR 2	TOTAL
<b>Área a Desarrollar:</b>	<b>42,405.920</b>	<b>91,400.090</b>	<b>133,806.010</b>
Área Vial:	8,109.725	34,673.740	42,783.465
Área Urbanizable:	34,296.195	56,726.350	91,022.545
Área Municipal:	861.333	12,085.533	12,946.866
Área Vendible Total:	33,434.862	44,640.817	78,075.679
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	0.000	43,571.419	43,571.419
Área Vendible Comercial y de Servicios:	33,434.862	1,069.398	34,504.260
Número de Lotes Habitacionales:	00	209	209
Número de Lotes Comerciales y de Servicios:	01	01	02
<b>Total de Lotes:</b>	<b>01</b>	<b>210</b>	<b>211</b>

**CUADRO DE ÁREAS GENERAL:**

Área Total:	563,434.200	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	429,628.190	metros cuadrados
<b>Área neta a Desarrollar en Fracc. Cerradas de Cumbres Premier:</b>	<b>133,806.010</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	42,783.765	metros cuadrados
Área Urbanizable:	91,022.545	metros cuadrados
Área Municipal:	12,946.866	metros cuadrados
Área Vendible Total:	78,075.679	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	34,504.260	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	43,571.419	metros cuadrados
<b>Número Total de lotes:</b>	<b>211</b>	
Número de lotes Comerciales y de Servicios:	002	
Número de Lotes Habitacionales:	209	

**IV. Escrito libre presentado por el interesado, vinculado con el expediente:**

- De fecha 07-siete de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, manifestando: *"Nos referimos al Fraccionamiento **Cerradas de Cumbres Premier** ubicado al poniente de la ciudad y al sur del cruce de las avenidas Leones y Monte Everest, el cual cuenta con aprobaciones de **Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico**, así como de **Proyecto de Rasantes** de acuerdo a lo consignado en los documentos que acompañamos en nuestra solicitud, siendo estos el **Oficio N° DFR0737/2004, Expediente N° F-258/2004 de fecha 9 de Noviembre de 2004 y Proyecto de Rasantes de acuerdo al Oficio N° DFR0840/2004 de fecha 17 de Diciembre de 2004** el cual se desarrolla en una superficie de 133,806.01 m2 autorizados conforme a la **LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** y con los lineamientos del **plan municipal 2002-2020**.*



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Por este medio, solicitamos a la dependencia bajo su digno cargo, la autorización del plano de rasantes correspondiente a la modificación del proyecto urbanístico del fraccionamiento de referencia, de acuerdo con lo señalado en el plano adjunto, donde se señala la sectorización del fraccionamiento, quedando como Sector 1 y Sector 2, para quedar de la siguiente manera:

	SECTOR 1	SECTOR 2	TOTAL
<b>Área a Desarrollar:</b>	<b>42,405.920</b>	<b>91,400.090</b>	<b>133,806.010</b>
Área Vial:	8,109.725	34,673.740	42,783.465
Área Urbanizable:	34,296.195	56,726.350	91,022.545
Área Municipal:	861.333	12,085.533	12,946.866
Área Vendible Total:	33,434.862	44,640.817	78,075.679
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	0.000	43,571.419	43,571.419
Área Vendible Comercial y de Servicios:	33,434.862	1,069.398	34,504.260
Número de Lotes Habitacionales:	00	209	209
Número de Lotes Comerciales y de Servicios:	01	01	02
<b>Total de Lotes:</b>	<b>01</b>	<b>210</b>	<b>211</b>

Nuestra solicitud obedece a la necesidad de adecuar el **Proyecto de Rasantes** a nuestra propuesta de modificación del proyecto urbanístico el cual fue presentado a la dependencia bajo su digno cargo con número de expediente identificado como F38/2017..."

V. Que en fecha 30-treinta de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar el avance de las obras: en cuanto a las Preliminares: En cuanto al desmonte, el trazo, las nivelaciones y los cortes, aun no se inicia con esta etapa; Terracerías: aún no se inicia con esta etapa; Drenaje Sanitario: Aun no existe; Drenaje Pluvial: Aun no existe; Agua Potable: Aun no se habilita; Gas Natural: Aun no se habilita; Pavimentación: Aun no Existe; Banquetas y Guarniciones: Aun no existen; Electrificación: Aun no existe; Alumbrado Público: Aun no existe; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: Aun no se habilita; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: Aun no existe; Red Telefonía y Televisión por cable: Aun no existe; Uso de Suelo del Área Colindante: Colinda con lotes sin uso y baldíos; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): Se encuentran baldíos; Colindancias del Predio: Con lotes baldíos; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Un camellón de 10.00 ml y dos sentidos de circulación de 15.00 mts de ancho en cada sentido, no están delimitadas las banquetas; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: Bajan dos cuencas por la propiedad; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): Vegetación nativa; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: Aun no se habilitan; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Aun no se habilitan.

VI. Que en el presente caso se está solicitando la autorización del **Plano de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CERRADAS DE CUMBRES PREMIER**; relativo a la superficie solicitada de **133,806.01 metros cuadrados**, cuyo proyecto contiene una **superficie vial de 42,783.765 metros cuadrados**.

- VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3010000055050, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$282.10 (DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 10/100 M.N.)**; 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 VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios, del estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- VIII. Que en el presente caso, el plano de Rasantes, 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 Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.
- IX. Que la presente aprobación es para los únicos efectos de que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.
- X. Al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un procedimiento administrativo iniciado con antelación a la entrada en vigor de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve y de su fe de erratas, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve y demás disposiciones legales aplicables.

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1, 3, inciso B) fracción I y II, 12 fracción I, XVI, XXI, XXII y XXX, 13, 124 fracción I al XIII, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150, 151, 218 Fracción IV, 227, 241 Fracción IV de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y de conformidad con lo establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracción 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:

## ACUERDA

**PRIMERO:** Se aprueba el **Plano de Rasantes**, cuyo proyecto contiene una superficie vial de **42,783.765 metros cuadrados**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CERRADAS DE CUMBRES PREMIER**; relativo a la superficie solicitada de **133,806.01 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 2-dos predios más Servidumbre de Paso de por medio (que constituye la calle Monte Everest), lo cual se describen a continuación: **1.- Predio con superficie de 93,410.240 metros cuadrados** (que pertenece a la superficie de mayor extensión de 523,038.43 metros cuadrados) identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-056**; **2.- Predio con superficie de 37,512.28 metros cuadrados** identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-017** y Servidumbre de Paso de por medio (que constituye la calle Monte Everest), con superficie de **2,883.490 metros cuadrados**; ubicados al sur del fraccionamiento Cerradas de Cumbres Primer Etapa y a las Avenidas Paseo de los Leones y Monte Everest; Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Continúan vigentes y se ratifican las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

**TERCERO:** Además, el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

**1. VIALIDAD MAESTRA:** De conformidad con el oficio N° **DPTDU/V/490/2018**, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, señalando lo siguiente:

a) El proyecto presentado cuenta con pendientes menores al 15.00%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en etapas anteriores, y que dice lo siguiente: *"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."*

**2. ASPECTOS HIDROLÓGICOS:** De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/H159/18**, de fecha 08-ocho de octubre de 2018-dos mil dieciocho, se considera Factible el cual informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto de Rasantes, así como en el acuerdo de Modificación al Proyecto Urbanístico (Exp. F-038/2017), se tiene lo siguiente:

– Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, que no hayan sido efectuadas.

- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por Consultoría AQUA a través del Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza (Cédula N° 1942570) con fecha de diciembre del 2017 y un anexo presentado por el mismo asesor en la materia con fecha 21 de marzo del 2018, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- Para la etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 228, fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones Hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.
- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, esto de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia.
- 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 logran alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**3. ASPECTOS GEOLÓGICOS:** En virtud de la ubicación del predio, esta Secretaría 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. Con base a lo anteriormente citado, le informo los requisitos que esta Secretaría solicita para su presentación en la Etapa de Proyecto Ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

- 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 del suelo 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 vialidades, 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.

**4. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Las calles públicas se deberán habilitar hasta contar con la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** (incluidas guarniciones y banquetas), con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, considerando un rango de vida mínima de 7- siete años y un bajo costo de mantenimiento en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 151, fracción III, inciso g, fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**5. CONTROL DE EROSIÓN:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias

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

**6. ASPECTOS ECOLÓGICOS:** Respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el N° **4213/18-DIEC-SEDUE**, de fecha 30-treinta de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, informa que cuenta con antecedentes de aprobación por la referida Dirección, con número de oficio 957-13/12/04-308021-DE, de fecha 13-trece de diciembre del 2004-dos mil cuatro, para este proyecto con una superficie de **47,192.27 metros cuadrados**, para el área vial y visto el cumplimiento de las condicionantes y las medidas de prevención de los impactos ambientales, contempladas en las autorizaciones del proyecto, por lo anterior se determina que continúan vigentes y se ratifican las obligaciones y autorizaciones emitidas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

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

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

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

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

**SÉPTIMO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante

**bajo su estricta responsabilidad;** así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**OCTAVO:** Notifíquese personalmente por conducto de los Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aidé Zapata Cerda, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. -----

**LIC. JOSÉ GERARDO SIERRA NEAVEZ**

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

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

VCG/gsp/mcac/SJS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ing. Arturo Almaguer Lozano siendo las 2:20 horas del día 25 del mes de Enero del año 2019

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Maleny Aranda

FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arturo Almaguer Lozano

FIRMA