



Oficio N° 10486/SEDUE/2019
Expediente N° F-050/2018
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

INSTRUCTIVO

AL C. ING. RICARDO MURGUIA SANCHEZ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. de C. V.
Calle Zaragoza Sur N° 1000, Zona Centro,
Monterrey, N. L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve. -----

VISTO: El expediente administrativo número **F-050/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 19-diecinueve días del mes de octubre del 2018-dos mil dieciocho presentada por el C. Ing. Ricardo Murguía Sánchez, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 21,523-veintiún mil quinientos veintitrés, de fecha 12-doce de julio del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado César Gonzalez Cantú, Notario Público Titular N° 69-sesenta y nueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio Limitado en cuanto a su Objeto, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A DE C.V.**; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, consistente en disminuir el número de viviendas autorizado en el lote multifamiliar, el aumento de la superficie del área vendible del mismo así como el ajuste del área municipal a la requerida; para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR**; relativo a la superficie total solicitada de **175,266.699 metros cuadrados**, el cual se desprende de superficie de mayor extensión de **196.683.360 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-005**; el cual se acredita mediante a) Escritura Pública N° 19,543-diecinueve mil quinientos cuarenta y tres, de fecha 12-doce de marzo del 2003, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos Notario Público N° 119-ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 10201, volumen: 256, libro 205, sección: I Propiedad Monterrey, de fecha 03-tres de diciembre del 2003 y b) Plano y Acuerdo del fraccionamiento Cumbres San Agustín 4to Sector 1ª Etapa (Sección B) autorizado por ésta Secretaría bajo el número de oficio 5776/2017/DIFR/SEDUE, expediente N° F-008/2017, de fecha 17-diecisiete de julio del 2017-dos mil diecisiete, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 9, Volumen 178, Libro 2, Sección Fraccionamiento, de fecha 07-siete de septiembre del 2017-dos mil diecisiete; predio colindante al sur del Fraccionamiento Cumbres San Agustín, Privada Italiana y Privada



Francesa, Distrito Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la Ciudad de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio No. 3090/2008/SEDUE, de fecha 02-dos de Octubre del 2008-dos mil ocho, bajo el expediente administrativo No. **FYL-111/2008**, dictaminó procedente la Factibilidad de Urbanización e indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR; relativo a una superficie total solicitada de 1,281,702.67 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 02-dos predios, que se mencionan como sigue: 1. Predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-005** con superficie de 362,014.08 metros cuadrados, 2. Predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-015** con superficie de 919,688.59 metros cuadrados. Posteriormente esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el oficio No. 694/2009/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Febrero de 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo No. **PU-133/2008**, aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR, relativo a la superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados, que forma parte de una superficie de mayor extensión de 1,281,702.67 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

	Área Polígono (81-000-005):	362,014.08	metros cuadrados
	Área Polígono (81-000-015):	919,688.59	metros cuadrados
	Área a Desarrollar:	1,281,702.67	metros cuadrados
	Área Fuera de Aprobación:	1,114,212.17	metros cuadrados
	Área Neta a Desarrollar:	167,490.50	metros cuadrados
	Área Vial:	102,258.91	metros cuadrados
	Área Urbanizable:	65,231.59	metros cuadrados
	Área Municipal:	11,507.48	metros cuadrados
	Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	520.73	metros cuadrados
	Área Derecho de Paso Pluvial:	11,510.34	metros cuadrados
	Área Vendible:	41,693.04	metros cuadrados
	Área Habitacional:	41,693.04	metros cuadrados
	No. Lotes Habitacionales:	295	
	Total de Lotes:	295	

II. Que esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el oficio No. 691/2009/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de febrero del 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo No. **V-229/2008**, otorgó la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual constará de 209-doscientos nueve lotes unifamiliares el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN SEGUNDO SECTOR SEXTA ETAPA, relativo a una superficie neta a desarrollar de 64,331.89



metros cuadrados y que forma parte de una superficie de mayor extensión de 150,748.29 metros cuadrados, predio identificado bajo expediente catastral 81-000-075; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área a Desarrollar:	64,331.89	metros cuadrados
Área Vial:	22,839.12	metros cuadrados
Área Urbanizable:	41,492.77	metros cuadrados
Área Municipal:	10,203.97	metros cuadrados
Derechos de Paso Agua y Drenaje:	147.58	metros cuadrados
Derecho de Paso Peatonal:	280.00	metros cuadrados
Transformadores C.F.E.:	17.71	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	2,600.60	metros cuadrados
Área Vendible:	28,242.91	metros cuadrados
Área Habitacional:	28,242.91	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	209	
N° Total de Lotes:	209	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 02-dos de octubre del 2009-dos mil nueve, bajo el No. 7692, Volumen: 273, Libro: 308, Sección: Propiedad; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

III. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 1238/2009/SEDUE, de fecha 18-dieciocho de Mayo de 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo No. **RAS-046/2009**, aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN TERCER SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie de Área Vial de 102,258.91 metros cuadrados. Posteriormente esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el oficio No. DTF-004/2009, de fecha 23-veintitrés de diciembre de 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo No. **MUYPE-265/2009**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en la inclusión de un retorno de 22.00 metros de diámetro al final de la calle Florencia, para no dar continuidad al predio vecino hacia el poniente y la creación de una calle intermedia, conectando la calle Florencia con la calle Cd. Madrid, a la cual se está nombrando Cd. Toledo, lo anterior para cumplir con la longitud máxima entre vialidades, así mismo disminuye un lote habitacional y otorgó la autorización del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual constará de 294-doscientos noventa y cuatro lotes unifamiliares el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados y que forma parte de una superficie de mayor extensión de 1,281,702.67 metros cuadrados la cual resulta de la suma de 02-dos predios los cuales se indican a continuación: 1. Predio identificado bajo expediente catastral 81-000-005, con



superficie de 362,014.08 metros cuadrados; 2. Predio identificado bajo el expediente catastral 81-000-015, con superficie de 919,688.59 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Polígono (81-000-005):	362,014.08	metros cuadrados
Área Polígono (81-000-015):	919,688.59	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	1,281,702.67	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	1,114,212.17	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	167,490.50	metros cuadrados
Área Vial:	101,814.99	metros cuadrados
Área Urbanizable:	65,675.51	metros cuadrados
Área Municipal:	11,426.32	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Peatonales:	442.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	414.12	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	11,877.47	metros cuadrados
Área Vendible:	41,515.60	metros cuadrados
Área Habitacional:	41,515.60	metros cuadrados
Total Lotes Habitacionales	294	
Total de Lotes:	294	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del comercio, en fecha 27-veintisiete de enero del 2010-dos mil diez, bajo el No. 198, Volumen: 125, Libro: 8, Sección: IV Resolutivo y Convenios Diversos; así mismo autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

IV. Que esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el oficio No. 242/SEDUE/2009, de fecha 30-treinta de Diciembre de 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo No. **V-266/2009**, autorizó para que se llevara a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual constará de 294-doscientos noventa y cuatro lotes unifamiliares el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 93,143.75 metros cuadrados y que forma parte de una superficie de mayor extensión de 362,014.08 metros cuadrados, predio identificado bajo expediente catastral 81-000-005; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Polígono (81-000-005):	362,014.08	metros cuadrados
Área Fuera de Tramite 1-A:	268,870.33	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	93,143.75	metros cuadrados
Área Vial:	36,207.08	metros cuadrados
Área Urbanizable:	56,936.67	metros cuadrados
Área Municipal:	11,426.32	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Peatonales:	442.00	metros cuadrados



Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	441.12	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	3,111.63	metros cuadrados
Área Vendible:	41,515.60	metros cuadrados
Área Habitacional:	41,515.60	metros cuadrados
No. Lotes Habitacionales:	294	
No. Total de Lotes:	294	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 29-veintinueve de septiembre del 2010-dos mil diez, bajo el No. 904, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos Monterrey; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

V. Posteriormente esta Secretaría, bajo el expediente administrativo **No. S-010/2011**, de fecha 01-primer día del mes de febrero del 2011-dos mil once, aprobó la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 268,870.33 metros cuadrados (Área Fuera de Trámite-1A), identificado bajo el expediente catastral número 81-000-005 para quedar como sigue:

Polígono 1Ac:	267,800.35	metros cuadrados
Polígono 1B:	1,069.98	metros cuadrados
Polígono Total:	268,870.33	metros cuadrados



Cuyo plano quedó inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado Nuevo León (antes Registro Público de la Propiedad y del Comercio) bajo el No. 2936, Volumen: 105, Libro: 59, Sección: Auxiliar, Unidad: Monterrey N.L., en fecha 30-treinta de junio del 2011-dos mil once.

VI. Mediante acuerdo contenido en el oficio No. 459/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Mayo de 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo **No. F-016/2013**, autorizó para que se llevara a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual constará de 208-doscientos ocho lotes habitacionales unifamiliares y 01-un lote comercial, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN PRIVADA ITALIANA Y PRIVADA FRANCESA; relativo a la superficie solicitada de 71,859.370 metros cuadrados; la cual resulta de la suma de 02-dos predios, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono B1: con superficie de 71,307.77 metros cuadrados (la cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 267,800.35 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005; 2.- Área Fuera de Trámite (futura área vial) con superficie de 551.60 metros cuadrados, (la cual se tomará una superficie de 539.97 metros cuadrados para área vial y 11.63 metros cuadrados dentro del área vendible; dicha área se encuentra ubicada dentro del fraccionamiento Cumbres San Agustín 2° Sector 6° Etapa, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el No. 880, Volumen: 174, Libro: 152, Sección: Fraccionamientos Monterrey; de fecha 20-veinte de septiembre del 2009-dos mil nueve), identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-075 cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguientes:



Área a Desarrollar:	71,859.370	metros cuadrados
Área Vial:	29,194.577	metros cuadrados
Área Urbanizable:	42,664.793	metros cuadrados
Área Derechos de Paso Pluvial:	1,413.544	metros cuadrados
Área Municipal Total:	5,822.060	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto (Fracc. Cumbres San Agustín Priv. Italiana y Priv. Francesa):	3,712.205	metros cuadrados
Área Municipal excedente para esta Etapa (Cumbres San Agustín 3°Sector):	2,109.855	metros cuadrados
Área Vendible:	37,539.044	metros cuadrados
Área Habitacional:	31,943.294	metros cuadrados
Área Comercial:	5,595.750	metros cuadrados
No. Total de Lotes:	209	
No. Lotes Habitacionales:	208	
No. Lotes Comerciales:	001	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 29-veintinueve de octubre del 2013-dos mil trece, bajo el No. 970, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos Monterrey; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

VII. Posteriormente esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 1064/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Enero de 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo No. F-064/2014, aprueba el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 196,683.360 metros cuadrados, cuyo cuadro de áreas quedo de la siguiente manera:

Área Total Solicitada:	196,683.360	metros cuadrados
Av. Cumbres de San Agustín incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación (Polígono 1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	175,266.699	metros cuadrados
Área Vial:	41,943.258	metros cuadrados
Área Urbanizable:	133,323.441	metros cuadrados



Derecho de Paso:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	21,091.247	metros cuadrados
Área Vendible:	111,864.949	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	46,746.900	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,454.194	metros cuadrados
Área Comercial:	663.855	metros cuadrados
No. Total de Lotes:	461	Lotes
Lotes Habitacionales:	459	Lote
Lotes Comerciales:	001	Lote
Lotes Multifamiliares:	001	Lote
No. Total de Viviendas:	926	Viviendas
No. de Viviendas Unifamiliares	459	Viviendas
No. de Viviendas Multifamiliares:	467	Viviendas

VIII. Mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1371/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 26-veintiséis de marzo de 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo N° F-006/2015, aprobó el Proyecto de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar - Multifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR; relativo a la superficie neta a desarrollar de 175,266.699 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene una superficie de área vial de 41,943.258 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1936/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de octubre de 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo N° F-088/2015, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en reducir el área vendible y municipal e incrementar el área vial por la ubicación de transformadores; para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 175,266.699 metros cuadrados, la cual forma parte de una superficie de mayor extensión de 196,683.360 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	196,683.360	metros cuadrados
Av. Cumbres San Agustín incluida en Fracc.		
Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc.		
Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación (Pol.1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	175,266.699	metros cuadrados
Área Vial:	41,988.63	metros cuadrados
Área Urbanizable:	133,278.07	metros cuadrados
Derecho de Paso:	367.245	metros cuadrados



Área Municipal en Proyecto:	21,079.996	metros cuadrados
Área Vendible:	111,830.817	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	46,746.900	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,420.062	metros cuadrados
Área Comercial:	663.855	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	461	
N° Lotes Habitacionales:	459	
N° Lotes Comerciales:	001	
N° Lotes Multifamiliares:	001	
N° Total de Viviendas:	926	
N° de Viviendas Unifamiliares:	459	
N° de Viviendas Multifamiliares:	467	

IX. Esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 520/SEDUE/2016, de fecha 04-cuatro de febrero del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo No. **F-111/2015**, aprueba el Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR 1° ETAPA; relativo a la superficie solicitada de 119,626.150 metros cuadrados, (polígono derivado de la superficie de mayor extensión de 196,683.360 metros cuadrados), cuyo cuadro de áreas quedo de la siguiente manera:

Área Total solicitada (1Ae):	196,683.360	metros cuadrados
Av. Cumbres San Agustín incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite (Pol.1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite Pol.-2 A (Etapa 2):	54,976.694	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite (CO-1):	663.855	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	119,626.150	metros cuadrados
Área Vial:	41,988.641	metros cuadrados
Área Urbanizable:	77,637.509	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	12,850.202	metros cuadrados
Área Vendible:	64,420.062	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,420.062	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	459	
N° Total de Lotes:	459	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro



Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 17-dieciséis de febrero del 2016-dos mil dieciséis, bajo el No. 646, Volumen: 137, Libro: 26, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos; así mismo se autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

- X. Mediante acuerdo contenido en el Oficio No. 926/SEDUE/2016, de fecha 11-once de marzo del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo No. **F-134/2015**, otorgó la Autorización de Ventas de los lotes de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR 1° ETAPA SECCION "A"**, el cual constará de 227-doscientos veintisiete lotes habitacionales unifamiliares; relativo a la superficie solicitada de 72,246.028 metros cuadrados, la cual forma parte de un predio con superficie de 196,683.36 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área Total solicitada (1 Ae):	196,683.360	metros cuadrados
Área fuera de tramite POL-02:	124,437.332	metros cuadrados
Área a Desarrollar (P-01):	72,246.028	metros cuadrados
Área Vial:	31,929.789	metros cuadrados
Área Urbanizable:	40,316.239	metros cuadrados
Área Derechos de paso pluvial:	1,983.026	metros cuadrados
Área Municipal Total:	6,350.364	metros cuadrados
Área Vendible:	31,982.849	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	31,982.849	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	.227	
N° Total de Lotes:	227	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 18-dieciocho de mayo del 2016-dos mil dieciséis, bajo el No. 22 Volumen: 176, Libro: 2, Sección: Fraccionamientos Monterrey; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- XI. Así mismo esta Autoridad, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 5776/2017/DIFR/SEDUE, de fecha 17-dieciséis de julio del 2017-dos mil diecisiete, bajo el expediente administrativo N° **F-008/2017**, otorgó la Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR 1ª ETAPA SECCION B**, el cual constara de 232-doscientos treinta y dos lotes habitacionales unifamiliares, para una superficie solicitada de **67,562.475 metros cuadrados**, correspondiente a una mayor extensión de **124,437.332 metros cuadrados**, quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área de Polígono Total: **124,437.332** **metros cuadrados**



Fuera de tramite:		
Polígono (P-02):	56,211.00	metros cuadrados
Polígono Fuera de Tramite (1 COM):	663.857	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar (P-03):	67,562.475	metros cuadrados
Área Vial:	26,439.479	metros cuadrados
Área Urbanizable:	41,122.996	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	2,185.945	metros cuadrados
Áreas Municipal en Proyecto:	6,499.838	metros cuadrados
Área Municipal - 4a-	4,601.048	metros cuadrados
Área Municipal - 4b-	1,898.790	metros cuadrados
Área Vendible Total:	32,437.213	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	32,437.213	metros cuadrados
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	232	
Total de Lotes:	232	
Área Municipal -4a-	4,601.048	metros cuadrados
Área Municipal -4b-	1,898.790	metros cuadrados
Área Municipal -AM-1-	913.279	metros cuadrados
Área Municipal cedida e csa 4° Sec, 1era Etapa, Sec A, para utilizar en este Sector		
Área Municipal Total:	7,413.117	metros cuadrados

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 07-siete de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, bajo el No. 9 Volumen: 178, Libro: 2, Sección: Fraccionamientos; así mismo se autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

- II. Que las autorizaciones señaladas en los Considerandos que anteceden se otorgaron encontrándose vigente el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, en el cual el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (HM); y para las porciones colindantes a las prolongaciones de las Avenida Cumbres Madeira, Alejandro de Rodas y Paseo de los Leones se consideran como Corredores Urbanos de Medio Impacto (CMI) y para la Avenida Puerta del Sol, se considera como Corredor Urbano de Bajo Impacto (CBI), en estas zonas de acuerdo a la matriz de compatibilidades el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar es permitido y el uso comercial está condicionado. En cuanto a la densidad se refiere, el predio objeto de esta solicitud se ubica según el plano de densidades, como sigue: para la porción del predio ubicada colindante al norte de la Avenida Cumbres Madeira, se determina una Densidad Media de tipo D-9, donde se permite desarrollar un máximo de 95 viviendas por hectárea; la porción del predio ubicada colindante al sur de la Avenida Cumbres Madeira hasta colindar al norte de la Avenida Paseo de los Leones, se determina una Densidad de tipo D-7, donde se permiten desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea; para la porción del predio ubicada

colindante al sur de la Avenida Paseo de los Leones hasta colindar al norte de la Avenida Puerta del Sol, indica una Densidad Media de tipo **D-6**, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea; y para la porción colindante al sur de la Avenida Puerta del Sol, indica una Densidad Media de tipo **D-5**, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea; Así mismo, para el Corredor Urbano de Mediano Impacto mencionado, para su área de influencia de 50.00 metros se señala una densidad alta de 118 viviendas por hectárea y para el Corredor Urbano de Bajo Impacto, se señala una densidad media de 95 viviendas por hectárea.

XIII. Escritos libres presentados por el interesado, vinculados con el expediente:

- En fecha 21-veintiuno de marzo del 2019-dos mil diecinueve, manifestando lo que sigue: "En relación al Expediente Administrativo, mediante el cual se solicita la autorización de la **MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO** del Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES SAN AGUSTIN 4to SECTOR** al respecto me permito comentar los antecedentes del predio, así como las modificaciones solicitadas:

ANTECEDENTES. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante acuerdo contenido en el Expediente **FYL-111/2008**, Oficio No. 3090/2008/SEDUE de fecha 2 de Octubre del año 2008, aprobó la **Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano** para desarrollar un Fraccionamiento de Tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a un predio con superficie solicitada de 1,281,702.67 m², correspondiente a un predio de mayor extensión, identificado con el número de expediente catastral 81-000-005 y 81-000-015, ubicado al suroeste del fraccionamiento Paseo de Cumbres 4to. Sector, en el Municipio de Monterrey, N.L.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio No. 1064/2015/DIFR/SEDUE de fecha 27 veintisiete días del mes de enero del año 2015, bajo el Expediente Administrativo No. F-064/2014, aprobó el **Proyecto Urbanístico**, para el fraccionamiento denominado **CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR**, relativo a una Superficie Total de 196,683.360 m², predio identificado con el Expediente Catastral **81-000-005**.

Posteriormente Mediante Oficio No. 1936/2015/DIFR/SEDUE, Expediente Administrativo F-088/2015 se autorizó una **Modificación al Proyecto urbanístico**.

Más adelante dentro de los Expedientes Administrativos F-134/2015; F-008/2017 y F-009/2017 bajo los Oficios No. 926/SEDUE/2016; 5776/2017DIFR/SEDUE Y 683/SEDUE/2017, respectivamente se autorizó el Proyecto de Ventas de Cumbres San Agustín 4ta Sector 1era Etapa Sección A Y B.

MODIFICACIÓN SOLICITADA

Considerando que en fecha 27 de Enero del año 2015, fue autorizado el Proyecto Urbanístico para desarrollar un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denomina **CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR**, en una Superficie Total de 196,683.360 m², Una Superficie a Desarrollar de 175,266.699 m² en el cual se incluye un total de 461 **LOTES Y 926 VIVIENDAS** distribuidas de la siguiente manera:

TOTAL DE LOTES

461 LOTES

LOTES HABITAICONALES

459 LOTES

11/24

024767

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



LOTES COMERCIALES	1 LOTE
LOTES MULTIFAMILIARES	1 LOTE
TOTAL DE VIVIENDAS	926 VIVIENDAS
No. DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	459 VIVIENDAS
No. DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES	467 VIVIENDAS

Ahora bien, por el momento la Modificación solicitada consiste únicamente en:

- DISMINUIR EL NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADO EN EL LOTE MULTIFAMILIAR de 467 viviendas autorizadas a 425 viviendas;
- AUMENTAR LA SUPERFICIE DEL AREA VENDIBLE DEL LOTE MULTIFAMILIAR de 46,746.900 m² a 54,976.694 m² en la propuesta de modificación;
- AJUSTAR EL AREA MUNICIPAL A LA REQUERIDA De 20,435.18 m² a 12,850.203 m²

DENSIDAD

La superficie neta a desarrolla es de 175,266.699 m², en la cual se va a desarrollar un total de 884 viviendas, resultando una densidad de 50 viviendas por hectárea, cumpliendo con la densidad permitida D-7 de 67 unidades de vivienda por hectárea, lo anterior de acuerdo al Oficio No. 3090/2008 SEDUE Expediente No. FYL 111/2008 DE FECHA 2 de octubre del año 2008

AREAS MUNICIPALES

De acuerdo a la Modificación solicitada se requiere un total de 20,435.718 m², el Área Municipal Propuesta es de 20,545.878 m², dando un área Municipal excedente de 110.16 m², la cual se utilizará en futuros sectores dentro del proyecto.

CALCULO DE AREA MUNICIPAL

TOTAL DE VIVIENDAS	
884 VIVIENDAS X 22 M2	19,448.000 M2
POR AREA VENDIBLE	
DE VIVIENDAS 119,936.756 * 17%	20,389.248 M2
AREA COMERCIAL X7%	
663.855 M2 X 0.07	46.470 M2
AREA MUNICIPAL REQUERIDA	20,435.718 M2
AREA MUNICIPAL EN PROYECTO	12,850.203 M2
AREA MUNICIPAL POR CEDER PROY ANTERIORES	5,532.47 M2
No. Oficio: 681/2009/SEDUE	
No. de Expediente: V-229/2018	
AREA MUNICIPAL POR CEDER PROY ANTEIORES	2,163.205 M2
No. de Oficio: 459/2013/DIFR/SEDUE	
No. de Expediente: F-0016/2013	
TOTAL DE AREA MUNICIPAL	20,545.878 M2
*AREA MUNICIPAL EXCEDENTE	+ 110.16 M2
EL AREA MUNICIPAL EXCEDENTE (110.16 M2)	
SERA UTILIZADA PARA FUTUROS SECTORES DEL	

MISMO DESARROLLO

COMPARATIVA DE ÁREAS PROYECTO VENTAS AUTORIZADO Y MODIFICACIÓN SOLICITADA.

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
No. de Oficio: 926/SEDUE/2016 No. de Expediente F-134/2015 No. de Oficio: 5776/2017/DIFR/SEDUE No. de Expediente F-008/2017 No. de Oficio: 683/SEDUE/2017 No. de Expediente: F-009/2017	AUTORIZADO	SOLICITADO	DIFERENCIA
	No. Oficio: 1936/2015/DIFR/SEDUE No. de Expediente: F-088/2015		
AREA TOTAL SOLICITADA:	196,683.360 M2	196,683.360 M2	0 M2
AV. CUMBRES DE SAN AGUSTIN INCLUIDA EN FRACC. CUMBRES SAN AGUSTIN 3ER SECTOR	16,380.647 M2	16,380.647 M2	0 M2
DERECHO DE PASO PLUVIAL INCLUIDA EN FRACC. CUMBRES SAN AGUSTIN 3ER SECTOR	3,801.726 M2	3,801.726 M2	0 M2
AREA FUERA DE APROBACION (Pol 1Ae - 3)	1,234.288 M2	1,234.288 M2	0 M2
AREA NETA A DESARROLLAR	175,266.699 M2	175,266.699 M2	0 M2
AREA VIAL	41,988.63 M2	41,977.390 M2	- 11.239 M2
AREA URBANIZABLE	133,278.070 M2	133,289.309 M2	+ 11.239 M2
DERECHOS DE PASO	367.245 M2	367.245 M2	0 M2
AREA MUNICIPAL EN PROYECTO	21,079.996 M2	12,850.203 M2	- 8,229.793 M2
AREA VENDIBLE	111,830.817 M2	120,060.611 M2	+ 8,229.793 M2
AREA MULTIFAMILIAR	46,746.900 M2	54,976.694 M2	+ 8,229.793 M2
AREA UNIFAMILIAR	64,420.062 M2	64,420.062 M2	0 M2
AREA COMERCIAL	663.855 M2	663.855 M2	0 M2
TOTAL DE LOTES	461 LOTES	461 LOTES	0 LOTES
LOTES HABITACIONALES	459 LOTES	459 LOTES	0 LOTES
LOTES COMERCIALES	1 LOTE	1 LOTE	0 LOTE
LOTES MULTIFAMILIARES	1 LOTE	1 LOTE	0 LOTE
TOTAL DE VIVIENDAS	926 VIV	884 VIV	- 42 VIV
No. DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	459 VIV	459 VIV	0 VIVI
No. DE VIVIENDA MULTIFAMILIARES	467 VIV	425 VIV	-42 VIV

- En fecha 16-dieciseis de enero del 2019-dos mil diecinueve, manifestando:

En relación al Expediente Administrativo No. F-050/2018, mediante el cual se solicita la autorización de Modificación al Proyecto Urbanístico identificado con el expediente catastral 81-000-005, ubicado en Av. Cumbres San Agustín polígono P 02 A, Fraccionamiento Cumbres San Agustín 4to Sector.

Se presenta;

- 1.- Plano con las Modificaciones Requeridas y su Antecedente. (9 COPIAS)
- 2.- Escrito referente a la Modificación del Proyecto Urbanístico.
- 3.- Estudio Hidrológico con firmas originales...

- En fecha 29-veintinueve de enero del 2019-dos mil diecinueve, manifestando:

En relación al Expediente Administrativo No. F-050/2018, mediante el cual se solicita la autorización de Modificación al Proyecto Urbanístico identificado con el expediente catastral 81-

000-005, ubicado en Av. Cumbres San Agustín polígono P 02 A, Fraccionamiento Cumbres San Agustín 4to Sector.

Se presenta;

- 1.- Estudio Geotécnico
- 2.- Mecánica de Suelos
- 3.- Diseño de Pavimentos
- 4.- Estudio Hidrológico....

XIV. Que en fecha 15-quince de enero del 2019-dos mil diecinueve, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar el avance de las obras: en cuanto a los Preliminares: aún no se inicia con los trabajos de desmonte, trazo, nivelación o corte; Terracerías en Vialidades: aún no se inicia con esta etapa; Drenaje Sanitario: aún no se inicia con esta etapa; Drenaje Pluvial: Aún no se inicia con estos trabajos; Agua potable: aún no se inicia con esta etapa; Red de Gas Natural: aún no se inicia con esta etapa; Pavimentación: aún no se inicia con esta etapa; Guarniciones: aún no se inicia con esta etapa; Red Eléctrica: aún no se inicia con esta etapa; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: aún no se habilita; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: aún no se instalan; Red de Telefonía y Televisión por cable: aún no se habilitan estos servicios; Uso de Suelo del Área Colindante: el predio colinda en su costado suroriente con instalaciones de C.F.E. al sur con baldíos y con áreas habitacionales en el resto de sus costados; Ocupación de los Lotes Existentes (construcciones Existentes): el total del lote se encuentra baldío; Colindancias del Predio: al norte y al oriente con sectores habitacionales al costado suroriente con instalaciones C.F.E. al sur con baldío y al poniente con la Av. Cumbres San Agustín; Sección de Vialidades colindantes al predio: el predio no cuenta con banqueta a lindar con la Av. Cumbres San Agustín (si hay guarnición) arroyo de 8.70 mts, camellón de 20.00 mts, arroyo de 8.70 mts y banqueta de 3.00 mts; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: sobre el camellón central cruza un arroyo el cual se encuentra rencausado y frente al predio se encuentra descubierto; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): el predio cuenta con vegetación nativa de la zona; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: Aún no se habilitan; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Aun no se habilitan al interior del predio.

XV. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha enero 2019-dos mil diecinueve, elaborado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica, Ambiental y de Urbanización, signado por el M.C. Edgar Amauri Arteaga Balderas, con Cedula Profesional N° 1792518, Cedula de Maestría 3837818, del cual presenta Carta Responsiva de fecha enero del 2019-dos mil diecinueve la cual manifiesta lo siguiente: *"La presente carta responsiva es para informar que un servidor elaboro los **"ESTUDIOS HIDROLOGICO SUPERFICIAL E HIDRAULICO PLUVIAL CONCEPTUAL PARA PRYECTO DE DENOMINADO CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR,...De acuerdo a los resultados de los estudios...., permiten mitigar los posibles riesgos hidrológicos e hidráulicos pluviales en el predio de estudio y en su entorno y NO EXISTE RIESGO HIDROLOGICO..."***

- Mecánica de Suelos de fecha marzo del 2019-diecinueve, elaborado por Estudios y Control del Noreste, S.A. de C.V., signado por el Ing. Ernesto Monsiváis, con Cedula Profesional N° 5204881 del cual presenta Carta Responsiva de fecha enero del 2019-dos mil diecinueve la cual manifiesta lo siguiente: *"Por medio de la presente le envio los resultados correspondientes al Estudio de Mecánica de suelos, en el predio donde se proyecta constuir una serie de viviendas como parte del proyecto Fraccionamiento Cumbres San Agustin 4to sector, ubicado en el municipio de Monterrey..."*
- Estudio Geotécnico de fecha enero 2019-dos mil diecinueve, elaborado por elaborado por Estudios y Control del Noreste, S.A. de C.V., signado por el Ing. Norberto Sánchez Monsiváis, con Cedula Profesional N° 6432771 del cual presenta Carta Responsiva de fecha enero del 2019-dos mil diecinueve la cual manifiesta lo siguiente: *"Por medio de la presente le envio los resultados correspondientes al Estudio Geotécnico... En el presente estudio se determino las propiedades geotecnicas necesarias para la proyeccion de la estructura vial...."*
- Diseño de Pavimento de fecha 16-dieciseis de enero del 2019-dos mil diecinueve, signado por el Ing. Ernesto Monsiváis Contreras con Cedula Profesional N°. 5204881, el cual presenta Carta Responsiva de fecha 16 de enero del 2019 dos mil diecinueve la cual manifiesta lo siguiente: *"Por medio de la presente le envio los resultados correspondientes al diseño de pavimento realizado para als vialidades internas... Desarrollando la propuesta estructural en base a la informacion generales de los estudios de transito, geotecnicos e hidrológicos..."*
- Certificado N° PRC 019 Renovación: 02 Vigencia 2018/10/16 al 2021/03/16, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. Ernesto Monsiváis Contreras, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; en los artículos 1 y 10 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

XVI. Que, a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: *"El interesado podrá solicitar modificar los proyectos urbanístico, ejecutivo y de ventas, pudiendo ser estos dos últimos, en un solo trámite"*.

Respecto del proyecto urbanístico, objeto de la modificación solicitada, el Ordenamiento Legal invocado, prevé las siguientes disposiciones:

"Artículo 218.- El interesado en urbanizar el suelo y desarrollar un fraccionamiento deberá:

I.

15/24

- II.
- III. *Solicitar la aprobación del **proyecto urbanístico** que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales indicados por la autoridad;*
- IV. *a VIII.*

*"Artículo 223.- En la etapa de **proyecto urbanístico** el interesado deberá presentar la siguiente documentación:*

- I.
- II.
- III. *Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada 5-cinco metros, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;*
- IV. *a VIII.*

"Artículo 241.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

- I.
- II.
- III. *La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:*
 - a) *La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;*
 - b) *El número de lotes y superficie promedio del mismo;*
 - c) *La zonificación de usos del suelo;*
- IV. *a VI.*

De lo anteriormente expuesto, se colige que es en la etapa del proyecto urbanístico en la que se contempla la distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto, la cual se aprueba de ser congruente a lo indicado en la autorización de Factibilidad de uso de suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano.

SECRETARÍA DE URBANO Y ECOLOGÍA

XVII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° **301000056530**, expedido en fecha 12-doce de abril 2019-dos mil diecinueve, por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$6,919.73 (SEIS MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE PESOS 73/100 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 V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

XVIII. Que, en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.

XIX. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definen los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para la cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las prevenciones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas presentadoras 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.

XX. Que 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 fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo 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.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B fracciones I y II, 12 fracciones I, XXI, XXIX, 13, 124, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I al X, 218 fracción III, 223 fracciones I al VIII, 224, 226, 241 fracción III incisos a), b) y c), 242 fracción I, 360 y demás relativos aplicables a 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: En los términos antes señalados, se autoriza a las personas morales denominadas **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, la **Modificación al Proyecto Urbanístico** consistente en disminuir el número de viviendas autorizado en el lote multifamiliar, el aumento de la superficie del área vendible del mismo así como el ajuste del área municipal a la requerida; para el desarrollo del fraccionamiento tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR**; relativo a la superficie total solicitada de **175,266.699 metros cuadrados**, el cual se desprende de superficie de mayor extensión de **196,683,360 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-005**; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas del proyecto general siguiente:

Área Total Solicitada: **196,683.360 metros cuadrados**
Av. Cumbres De San Agustín Incluida En

17/24

Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector	16,380.647	metros cuadrados
Derecho De Paso Pluvial Incluida En		
Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera De Aprobación (Pol 1ae - 3)	1,234.288	metros cuadrados
Área Neta A Desarrollar	175,266.699	metros cuadrados
Área Vial	41,977.390	metros cuadrados
Área Urbanizable	133,289.309	metros cuadrados
Derechos De Paso	367.245	metros cuadrados
Área Municipal En Proyecto	12,850.203	metros cuadrados
Área Vendible	120,060.611	metros cuadrados
Área Multifamiliar	54,976.694	Metros cuadrados
Área Unifamiliar	64,420.062	metros cuadrados
Área Comercial	663.855	metros cuadrados
Total De Lotes	461 Lotes	
Lotes Habitacionales	459 Lotes	
Lotes Comerciales	1 Lote	
Lotes Multifamiliares	1 Lote	
Total De Viviendas	884 Viv	
No. De Viviendas Unifamiliares	459 Viv	
No. De Vivienda Multifamiliares	425 Viv	

Predio colindante al sur del Fraccionamiento Cumbres San Agustín Privada Italiana y Privada Francesa, Distrito Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la Ciudad de Monterrey, N. L.

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

TERCERO: De conformidad al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020 se señala que el predio objeto a esta solicitud se ubica colindante hacia el sur de la Avenida Cumbre Madeira hasta colindar al norte de la Avenida Alejandro de Rodas, se determina una Densidad de tipo D-7, donde se permiten desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectáreas; Siendo la superficie neta a desarrollar de 17.5266699, lo que permite un máximo de 1,174.286 viviendas por hectárea, el proyecto presenta 884 viviendas, por lo que el presente proyectos si cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.

CUARTO: Además, el Desarrollador, por conducto de sus apoderados o representantes legales; deberá cumplir con lo siguiente:

- AREAS PUBLICAS:** El proyecto cumple con la cesión de áreas al Municipio tal y como lo establece el artículo 150 fracción V y 151 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados 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 para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

Con la Modificación al Proyecto Urbanístico se requiere un área municipal de 20,435.718 metros cuadrados, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional (siendo un área municipal requerida de 20,389.248 metros cuadrados, correspondiente al área vendible habitacional de 119,936.756 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (884 viviendas, siendo un área municipal requerida de 19,448.000 metros cuadrados), más el 7% del área vendible comercial, (correspondiente a 46.470 metros cuadrados, del área comercial 663.855 de metros cuadrados; siendo un área municipal total requerida de 20,435.718 metros cuadrados).

En el presente caso, el proyecto cede dentro de este sector una superficie de 12,850.203 metros cuadrados, además el área municipal excedente cedida anticipadamente en Cumbres San Agustín 2° Sector 6° Etapa de 5,532.47 metros cuadrados, bajo el expediente administrativo N° V-229/2008; que en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 880, Volumen: 174, libro: 152, Sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 20-veinte de septiembre del 2009-dos mil nueve; de la misma manera cede el área municipal excedente cedida anticipadamente en Cumbres San Agustín Privada Italiana y Privada Francesa de 2,163.205 metros cuadrados, bajo el expediente administrativo N° F-016/2013; y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 970, Volumen: 174, libro: 157, Sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 29-veintinueve de octubre del 2013-dos mil trece. Teniendo en cuenta que el desarrollador está disponiendo para este proyecto de áreas municipales excedentes en diversos sectores (5,532.47 metros cuadrados del 2° Sector 6° Etapa y 2,163.205 metros cuadrados de la Privada Italiana y Privada Francesa) del fraccionamiento que nos ocupa, **se deberá anexar copia de la presente resolución a los expedientes administrativos V-229/2008 y F-016/2013.**

Dichas áreas se encuentran debidamente ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además, deberá habilitarse de acuerdo al plano presentado ante esta Secretaría.

2. **VIALIDAD MAESTRA:** Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías

públicas, además, deberá de respetar lo señalado en el artículo 151, fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DPTDU/V/604/2018, con fecha del 05-cinco de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- Deberá coordinarse con la Secretaría Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- 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.
- El desarrollador deberá llevar a cabo la semaforización de la intersección de la Av. Paseo de los Leones y la Av. Cumbres de San Agustín. Cabe señalar que los semáforos, señalamientos viales, pintura sobre el pavimento y demás dispositivos que se requieran, deberán ser suministrados por el desarrollador. Esta obligación deberá estar concluida previo a la etapa del Proyecto de Ventas, o en su defecto, cuando así lo requiera la Dirección de ingeniería Vial de la Secretaria de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey.
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial.
- Respecto al lote Multifamiliar indicado en el plano presentado, cabe señalar que el acceso vehicular al mismo no deberá ubicarse frente a la apertura del camellón, debido a que el diseño de este no podrá soportar otras maniobras vehiculares; por tal motivo al momento de su autorización (del proyecto de construcción respectivo) deberá revisarse esta cuestión, quedando prohibido resolver los accesos vehiculares al lote multifamiliar frente a la apertura del camellón.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

3. **DRENAJE PLUVIAL:** De conformidad con el oficio N° DPTDU/H 032/19, de fecha 11-once de marzo del 2019-dos mil diecinueve, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, otorga la opinión técnica hidrológica factible, con base en la revisión del plano presentado correspondiente a la Modificación del Proyecto Urbanístico, así como en el acuerdo a la Modificación del Proyecto Urbanístico (Expediente N° F-088/2015) y al Estudio Hidrológico-Hidráulico presentado por el propio promovente, siendo condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por el M.C. Edgar Amauri Arteaga Balderas (Cédula No. 3837818) con fecha de enero del 2019, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios
- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, que no hayan sido efectuadas.

- 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, 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.
- 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.
- 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.
- 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.

4. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo a la opinión técnica Geológica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N^o **DPTDU/G027/2019**, de fecha 08-ocho de marzo del 2019-dos mil diecinueve, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, los antecedentes con No. de Oficio: 1936/2015/DIFR/SEDUE, el Estudio de Mecánica de Suelos y el estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos proporcionados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Los estudios de Mecánica de Suelos, Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos elaborados por Estudios y Control del Noreste, S.A. de C.V: presentan 27 (veintisiete) sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 2.70 m. en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas - mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. Para la construcción de las viviendas se recomienda una cimentación a base de zapata corrida y

aisladas desplantadas a una profundidad mínima de 0.80 m., diseñadas con una capacidad de carga admisible de 5.30 hasta 6.90 kg/cm²

La estructura del pavimento flexible consiste en:

Carpeta de concreto asfáltico: 4.0 - 5.0 cm

Base (Caliza triturada): 15.0 cm

Sub rasante: 20.0 cm

Sub yacente: 20.0 cm

Desplante Terracería de cimentación o T.N.: Espesor indefinido

Por lo anterior, se otorga la presente Opinión Técnica Factible, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

- Deberá presentar Estudio de Mecánica de Suelos actualizado, ya que fue realizado en Mayo de 2017, el Estudio deberá contener carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y copia de cedula profesional.

Es menester señalar que en cuanto a la obligación establecida en el párrafo anterior, que a letra dice: *"Deberá presentar Estudio de Mecánica de Suelos actualizado, ya que fue realizado en Mayo de 2017, el Estudio deberá contener carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y copia de cedula profesional"*, el promovente presenta Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por Estudios y Control del Noreste, S.A. de C.V. de fecha enero del 2019-dos mil diecinueve, signado por el Ing. Ernest Monsivais Contreras con Cedula Profesional No. 5204881 del cual presenta Carta Responsiva de fecha enero 2019-dos mil diecinueve, la cual manifiesta lo que sigue: *"Por medio de la presente, manifiesto ser el Responsable del **Estudio de Mecánica de Suelos**, elaborado en el cual se tiene proyectado la realización de una obra identificada como **Fraccionamiento Cumbres San Agustín 4to Sector...**"*

5. ASPECTOS ECOLOGICOS: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 1306/19-DIEC/SEDUE, de fecha 03-tres de mayo del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología, establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
2. 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 pudieran ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

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

OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción I, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, comisionándoles 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda 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, Nuevo León. -----



LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS

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/lazc/SCS/bash



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Libeth Marscal siendo las 13:47 horas del día 21 del mes de 05 del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

Arq. Liliana A. Zapata C.

NOMBRE

LIBETH MARSICAL

FIRMA



FIRMA

