



N° de Oficio: 1727/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-108/2014
Asunto: Proyecto Ejecutivo

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. SERGIO HUGO PALACIOS GÓMEZ Y JOSÉ LUIS DE ALBA DEZA

Av. Roble N° 300 Desp. 1501, Colonia Valle del Campestre,
San Pedro Garza García, N. L.
Presentes.-

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

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de Agosto del año 2015-dos mil quince.-----
V I S T O : El Expediente administrativo número **F-108/2014**, formado con motivo de la solicitud de fecha 19-diecinove de noviembre del 2014-dos mil catorce y al escrito de fecha 25-veinticinco de mayo del 2015-dos mil quince, presentados por sus propios derechos, por los **C. C. Ing. Sergio Hugo Palacios Gómez y Lic. José Luis de Alba Deza**, mediante la cual solicitan la aprobación del **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **PRIVADA FUNDADORES 2° SECTOR 2° ETAPA**; relativo a la superficie total solicitada de **21,336.35 metros cuadrados**; la cual resulta de la **suma de 3-tres predios**, los cuales se indican a continuación: **1.- Polígono 1: con superficie de 14,591.07 metros cuadrados**, el cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 46,876.52 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **20-155-010**; **2.- Polígono 2: con superficie de 5,738.35 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **20-155-380**; los cuales se acreditan mediante Escritura Pública N° 9,076-nueve mil setenta y seis, de fecha 08-ocho de marzo del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Fernández Garza, Notario Público Titular N° 40-cuarenta, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 2970, volumen: 250, libro: 60, sección: I Propiedad Monterrey; de fecha 04-cuatro de mayo del 2001-dos mil uno, a favor del Lic. Sergio Hugo Palacios Gómez; Escritura Pública Número 9,203-nueve mil doscientos tres, de fecha 26-veintiseis de junio del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Fernández Garza, Notario Público Titular N° 40-cuarenta, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 7912, Volumen 252, Libro 158, Sección I Propiedad Monterrey, de fecha 14-catorce de octubre del 2002-dos mil dos, a favor del Licenciado Sergio Hugo Palacios Gómez; y mediante Escritura Pública Número 577-quinientos setenta y siete, de fecha 04-cuatro de mayo del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Notario Público Número 61-sesenta y uno, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 5624, Volumen 264, Libro 213, sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 11-once de junio del 2006-dos mil seis; Escritura Pública Número 1,777-mil setecientos setenta y siete, de fecha 19-diecinove de mayo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Notario Público Titular Número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 5510, Volumen 276, Libro 221, sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 15-quince de julio del 2010-dos mil diez; Así mismo, presenta Rectificación de Medidas, contenida en Acta Fuera de Protocolo N° 12,268/2012, de fecha 14-catorce de junio del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Lic. Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Notario Público Titular N° 40-cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo

León, bajo el N° 3268, Volumen: 107, Libro: 66, Sección: Auxiliares, de fecha 21-veintiuno de junio del 2012-dos mil doce; 3.- Área Municipal para Futuros Sectores con superficie de 1,006.93 metros cuadrados, ubicada dentro del fraccionamiento Privada Fundadores 2° Sector 1° Etapa, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 899, volumen: 174, libro: 155, sección: Fraccionamientos Monterrey; de fecha 06-seis de julio del 2010-dos mil diez; predios ubicados colindantes al suroeste de la calle Plaza Verano del fraccionamiento Privada Fundadores 2° Sector 1ª. Etapa, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, N. L.; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., a través de la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **109/2001**, de fecha 22-veintidós de enero del 2002-dos mil dos, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de urbanización inmediata, relativo a una superficie de 14,109.75 metros cuadrados. Posteriormente, mediante el expediente administrativo N° **157/2002**, de fecha 06-seis de agosto del 2003-dos mil tres, aprobó la Modificación a los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, consistente en la incorporación al área total del polígono con superficie de 14,109.75 metros cuadrados, un predio con superficie de 48,843.49 metros cuadrados, para quedar con una superficie total de 62,953.24 metros cuadrados, formada por dos predios identificados con los números de expediente catastral: 20-155-100 y 20-155-010, así mismo, aprobó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar y multifamiliar de urbanización inmediata denominado RINCÓN DEL PASEO, relativo a una superficie neta solicitada de 21,083.02 metros cuadrados.
- II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **S-074/04**, de fecha 03-tres de agosto del 2004-dos mil cuatro, autorizó una Fusión de los lotes identificados bajo los expedientes catastrales: 20-155-105 y 20-155-010, con superficies de 7,353.13 y 48,843.49 metros cuadrados respectivamente, para formar un solo lote y se aprueba la Parcelación en 3-tres porciones, ubicados colindantes a la calle Plaza Verano, Antigua Hacienda los Remates, de este Municipio; quedando de la siguiente manera: lote 1: con superficie de 46,876.52 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral: 20-155-010; lote 2: con superficie de 5,319.11 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral: 20-155-380; y lote 3: con superficie de 4,000.99 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral: 20-155-105; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 448, Volumen 93, libro 9, Sección Auxiliar, de fecha 04-cuatro de febrero del 2005-dos mil cinco.
- III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-065/2004**, de fecha 04-cuatro de octubre del 2004-dos mil cuatro, aprobó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; denominado RINCÓN DEL PASEO 2° SECTOR, relativo a una superficie a desarrollar de 39,903.25 metros cuadrados, el cual forma parte de una superficie de mayor extensión de 46,876.52 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral: 20-155-010. Posteriormente, mediante expediente administrativo N° **MU-169/2007**, de fecha 18-dieciocho de abril del 2008-dos mil ocho, aprobó la Modificación al



N° de Oficio: 1727/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-108/2014
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Proyecto Urbanístico, consistente en el incremento y relotificación en general de los lotes, así como el ajuste en la circulación vehicular, para quedar integradas conjuntamente con el Primer Sector y a la Avenida Plaza Verano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata; denominado PRIVADA FUNDADORES 2° SECTOR, relativo a una superficie a desarrollar de 49,223.35 metros cuadrados. Así mismo, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **RAS-056/2008**, de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2008-dos mil ocho, aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional de urbanización inmediata, denominado PRIVADA FUNDADORES 2° SECTOR, relativo a una superficie total de 49,223.35 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie de Área Vial de: 16,629.14 metros cuadrados.

IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **PE-009/2010**, de fecha 25-veinticinco de marzo del 2010-dos mil diez, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en modificar el trazo de la vialidad (rotonda Río Missouri), la relotificación general de los lotes y la disminución del área municipal N° 1, así como la autorización del proyecto Ejecutivo, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; denominado PRIVADA FUNDADORES 2° SECTOR 1° ETAPA, relativo a una superficie a desarrollar de 26,919.33 metros cuadrados, correspondiente a un predio de mayor extensión de 49,223.35 metros cuadrados. Posteriormente, mediante oficio N° 733/2010/SEDUE, bajo el expediente administrativo N° **V-018/2010**, de fecha 25-veinticinco de marzo del 2010-dos mil diez, 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 de Urbanización Inmediata, denominado PRIVADA FUNDADORES 2° SECTOR 1° ETAPA, relativo a una superficie neta solicitada de 26,919.33 metros cuadrados; el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el No. 899, Vol. 174, Libro 155, Sección Fraccionamientos Monterrey, en fecha 06-seis de julio de 2010-dos mil diez, el cual resultó con el siguiente cuadro de áreas:

Área Polígono N° 1 (20-155-010):	39,903.25	metros cuadrados
Área Polígono N° 2 (20-155-380):	5,319.11	metros cuadrados
Área Polígono N° 3 (20-155-105):	4,000.99	metros cuadrados
Área Total:	49,223.35	metros cuadrados
Área fuera de aprobación:	22,304.02	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	26,919.33	metros cuadrados
Área Vial:	8,570.02	metros cuadrados
Área Urbanizable:	18,349.31	metros cuadrados
Área Municipal:	3,526.76	metros cuadrados
Área Vendible:	14,822.55	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	14,822.55	metros cuadrados
N° Lotes Unifamiliar:	65	
N° Total de Lotes:	65	

V. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **MU-072/2012**, de fecha 07-siete de septiembre del 2010-dos mil diez, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, para un fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVADA FUNDADORES 2° SECTOR 2° ETAPA**;

relativo a una superficie total solicitada de **21,336.35 metros cuadrados**, cuyo proyecto contiene la **distribución de áreas siguientes:**

Área Polígono 1 (20-155-010):	14,591.07	metros cuadrados
Área Polígono 2 (20-155-380):	5,738.35	metros cuadrados
Área Municipal 2do. Sector 1ª Etapa:	1,006.93	metros cuadrados
Área Total del Desarrollo:	21,336.35	metros cuadrados
Área Vial:	4,593.40	metros cuadrados
Área Urbanizable:	16,742.95	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	161.00	metros cuadrados
Área Municipal Total:	2,436.15	metros cuadrados
Área Municipal 2º Sector 2º Etapa:	1,429.22	metros cuadrados
Área Municipal en 2º Sector 1º Etapa:	1,006.93	metros cuadrados
Área Vendible Total:	14,145.80	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	6,729.55	metros cuadrados
Área Vendible Multifamiliar:	7,416.25	metros cuadrados
Nº Lotes Unifamiliares:	33	
Nº Lotes Multifamiliares:	01	
Nº Total de Lotes:	34	
Nº Total de Viviendas:	85	

VI. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° RAS-102/2012, de fecha 21-veintiuno de septiembre del 2012-dos mil doce, aprobó la Modificación al Proyecto de Rasantes, para un fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado PRIVADA FUNDADORES 2º SECTOR 2ª. ETAPA; relativo a una superficie total solicitada de 21,336.35 metros cuadrados y área vial con superficie de 4,593.40 metros cuadrados.

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VII. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 803/2014/DIFR/SEDUE, dentro del expediente administrativo N° F-041/2013, de fecha 12-doce de septiembre del 2014-dos mil catorce, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en el aumento de viviendas en el lote Multifamiliar de 52 viviendas a 77 viviendas propuestas y así como la incorporación de derecho de paso y la configuración de los lotes habitacionales Unifamiliares, para un fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado PRIVADA FUNDADORES 2º SECTOR 2ª. ETAPA; relativo a una superficie total solicitada de 21,336.35 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguientes:

Área Polígono 1 (20-155-010):	14,591.07	metros cuadrados
Área Polígono 2 (20-155-380):	5,738.35	metros cuadrados
Área Municipal cedida en 2º Sector 1ª Etapa para utilizar en este sector:	1,006.930	metros cuadrados
Área Total del Desarrollo:	21,336.35	metros cuadrados
Área Vial:	4,592.806	metros cuadrados
Área Urbanizable:	16,743.544	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	160.997	metros cuadrados
Área Municipal Total:	2,436.049	metros cuadrados
Área Municipal 2º Sector 2ª. Etapa:	1,429.119	metros cuadrados



N° de Oficio: 1727/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-108/2014
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Área Municipal en 2° Sector 1ª. Etapa:	1,006.93	metros cuadrados
Área Vendible Total:	14,146.498	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	6,729.966	metros cuadrados
Área Vendible Multifamiliar:	7,416.532	metros cuadrados
N° Lotes Unifamiliares:	33	
N° Lotes Multifamiliares:	01	
N° Total de Lotes:	34	
N° Total de Viviendas:	110	

VIII. El promovente presentó escrito de fecha 28-veintiocho de mayo del 2013-dos mil trece, signado por el C. Lic. Cesar Mario Garza de la Garza, en su carácter de Administrador Único y Apoderado de Atracciones Centenario, S.A. de C.V., en su carácter de Acreedor del gravamen que versa respecto del inmueble identificado con el N° de Expediente Catastral 20-155-380, en el que informa lo siguiente: *"POR MEDIO DE ESTE CONDUCTO MANIFESTAMOS NO TENER INCONVENIENTE POR NUESTRA PARTE A QUE EL LOTE PROPIEDAD DEL SR. ING. JOSE LUIS DE ALBA DEZA Y COPROPIETARIOS, EL CUAL PRESENTA UN GRAVAMEN A NUESTRO FAVOR, SE REALICEN LAS GESTIONES NECESARIAS PARA EL TRAMITE DE MODIFICACION DE PROYECTO URBANISTICO, PROYECTO EJECUTIVO, AUTORIZACION DE VENTAS Y DEMAS TRAMITES RELACIONADOS CON ESTE DESARROLLO.*

EL PREDIO QUE PRESENTA NUESTRO GRAVAMEN ES EL IDENTIFICADO CATASTRALMENTE COMO 20-155-380 CON UNA SUPERFICIE DE 5,738.35 M2 ESTA HIPOTECA SE ENCUENTRA A FAVOR DE ATRACCIONES CENTENARIO, S.A. DE C.V. POR LA CANTIDAD DE 1'000,000.00 DE PESOS INSCRITA BAJO EL NUMERO 3245, VOLUMEN 174, LIBRO 131, SECCION II GRAVAMENES, CON FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2009....". Por lo que se da cumplimiento al Artículo 228 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

IX. Que mediante escrito presentado en fecha 19-diecinueve de noviembre del 2014-dos mil catorce ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, los C.C. Lic. Sergio Hugo Palacios Gómez e Ing. José Luis de Alba Deza, a través de su apoderado legal el Arq. Sealtiel Rodríguez González, manifiestan lo siguiente: *"POR MEDIO DE ESTE CONDUCTO LE INFORMAMOS RESPECTO AL TRÁMITE DE AUTORIZACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO DE NUESTRO SECTOR DENOMINADO PRIVADA FUNDADORES SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA. DEL CUAL LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO FUE CON FECHA DEL 12 DE SEPTIEMBRE DEL 2014, SEGÚN OFICIO 803/2014/DIFR/SEDUE Y NÚMERO DE EXPEDIENTE F-041/2013.*

DE LO QUE SE DESPRENDE PARA LA ETAPA DE AUTORIZACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO LO REFERENTE A LA INSTALACIÓN DE LA TUBERÍA INTERNA DE GAS NATURAL Y LA INSTALACIÓN DE LAS REDES DE COMUNICACIÓN TELEFÓNICA Y CABLE DE FIBRA ÓPTICA PARA SEÑAL DE TELEVISIÓN LAS REALIZARÁN LAS COMPAÑÍAS QUE SE INTERESEN EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE OBRA ANTES DE TERMINAR NUESTRA FASE DE PAVIMENTACIÓN.

QUE EN SU TIEMPO LES AVISAREMOS QUE COMPAÑÍA PRESTARÁ EL SERVICIO EN ESTA ZONA PARA LAS POSIBLES CONEXIONES A REDES EXISTENTES....".

X. Que en fecha 29-veintinueve de noviembre del 2014-dos mil catorce, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al trazo y las nivelaciones se realizaron en la calle Río Parana y Río Rodano, y se terminaron los cortes en el retorno de la calle Río Parana,

el cuerpo sur-oeste de la Avenida Plaza Verano no se ha realizado; se realizó el despalme en las Vialidades y aún no se han iniciado los trabajos de terrecería; Se terminó de instalar la tubería para la red principal de drenaje sanitario, las alcantarillas y las acometidas en los lotes de las calles Río Rodano, Río Paraná y en la Avenida Plaza Verano; Se terminó de instalar el poliducto de drenaje pluvial desde el límite de propiedad al poniente del predio hasta la Av. Plaza Verano y los registros; Se terminó la instalación de la tubería para la red principal de agua potable y las acometidas en los lotes de las calles Río Rodano y Río Paraná y por la Av. Plaza Verano, en la calle privada Fundadores ya cuenta con las acometidas para los lotes que se ubican en la manzana 468; en cuanto a las red principales de gas natural, pavimentación, banquetas y guarniciones, electrificación, alumbrado público, jardinería y arborización (las áreas municipales no se han habilitado), nomenclatura y señalamiento y equipamiento aún no se han iniciado los trabajos; uso de suelo del área colindante: al norte habitacional unifamiliar, al sur con terrenos sin uso, al oriente vialidad y habitacional unifamiliar y al poniente con terrenos sin uso; ocupación de los lotes (construcciones existentes): se están construyendo 4 viviendas en la manzana 468 frente a la calle Privada Fundadores; colindancias del predio: al norte con el primer sector del mismo fraccionamiento, al sur y al poniente con terrenos sin uso actualmente y al oriente con la Avenida Plaza Verano; Infraestructura se encuentran en etapa de construcción los servicios de agua, drenaje sanitario y pluvial; sección de vialidades colindantes al predio: la Av. Plaza Verano con una sección actual de 4.00 m.; escurrimientos naturales y/o arroyos: hay un escurrimiento el cual ya fue enductado hacia la Av. Plaza Verano el cual ingresa al predio a la altura de la calle Río Rodano y la manzana 472; El terreno fue desmontado y hay crecimiento de maleza; Existen derechos de paso pluvial y sanitario los cuales se indican en el plano ubicados en las manzanas 468 y 471.


XI. Que en fecha 10-diez de febrero del 2015-dos mil quince, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en la misma fecha, bajo el oficio N° 1238/2015/DIFR/SEDUE, en donde se hacen del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite, en cuanto los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes: "...

1. Documentación:

- a) *Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo, signada por los propietarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
- b) *Avaluó Catastral, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción VI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
- c) *Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial, con las copias de los recibos de pago correspondientes, de acuerdo al artículo 228 fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
- d) *Documento legal que acredite la personalidad jurídica del apoderado, de acuerdo al artículo 228 fracción XIV de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
- e) *Convenios de aportación y Proyectos de Ingeniería Urbana, debidamente autorizados por las dependencias públicas correspondientes, de Agua Potable y Drenaje Sanitario y Energía Eléctrica, los cuales se deben ajustar al proyecto aprobado de Modificación al Proyecto Urbanístico dentro del Expediente Administrativo N° F-041/2013, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracciones IX y X de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
- f) *Plano de Alumbrado Público y Memoria de cálculo con Vo. Bo. de Alumbrado Público Municipal, así como oficio de Vo. Bo. de Alumbrado Público, emitido por la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos, de*



N° de Oficio: 1727/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-108/2014
Asunto: Proyecto Ejecutivo

acuerdo al artículo 228 fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- g) Plano de Nomenclatura y Señalamiento Vial, con Vo. Bo. de Vialidad y Tránsito Municipal, así como oficio de Vo. Bo. de Nomenclatura y Señalamiento Vial, emitido por la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, de acuerdo al artículo 228 fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- h) Programa y presupuesto de obra actualizado, firmado por los propietarios o apoderado legal y perito responsable, de acuerdo al artículo 228 fracciones XIII y XV de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- i) En caso de que sea una persona física o moral diferente a los propietarios quien se vaya a encargar de la ejecución de las obras de urbanización, deberá acompañar documento que acredite la personalidad jurídica, acta constitutiva, así como acreditar que hayan sido subcontratados para tal efecto, en el entendido que además deberán suscribir tanto solicitud, como planos y programa y presupuesto de obra; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracciones I y XIV de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

2. Proyecto:

Verificar y corregir observaciones en el plano de revisión anexo (ya revisado y corregido el plano, anexas 2 copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado).

XII. Escritos libres presentados por los propios promoventes vinculados al expediente:

- o En fecha 24-veinticuatro de Febrero del 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: "POR MEDIO DE ESTE CONDUCTO LE INFORMAMOS RESPECTO OFICIO 1238/2015/DIFR/SEDUE EN DONDE SE NOS INDICA LA PAPELERÍA FALTANTE PARA LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO DE NUESTRO PROYECTO PRIVADA FUNDADORES SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA. DEL MISMO ANEXAMOS LA SIGUIENTE DOCUMENTACION REQUERIDA.

1

- A. SOLICITUD LLENA Y FIRMADA DEL PROYECTO EJECUTIVO
- B. AVALUO CATASTRAL
- C. COPIA DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL 2015
- D. CARTA PODER ASIGNANDO APODERADO
- E. CONVENIOS DE PAGO DE APORTACION CON LAS DEPENDENCIAS
- F. PLANO DE ALUMBRADO PUBLICO Y MEMORIA DE CALCULO AUTORIZADA POR SERVICIOS PUBLICOS DE MONTERREY
- G. PLANO DE SEÑALAMIENTO VIAL AUTORIZADO POR VIALIDAD Y TRANSITO DE MONTERREY
- H. PROGRAMA Y PRESUPUESTO DE OBRA ACTUALIZADO
- I. ACTA CONSTITUTIVA, ACREDITACION DE PERSONALIDAD JURIDICA, PROGRAMA DE OBRA Y CONVENIO DE PARTICIPACION.

2

PLANO CORREGIDO DE PROYECTO EJECUTIVO Y SU INFORMACION DIGITAL..."

- o En fecha 15-quince de Abril del 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: "POR MEDIO DE ESTE CONDUCTO LE INFORMAMOS RESPECTO OFICIO 1238/2015/DIFR/SEDUE EN DONDE SE NOS INDICA LA PAPELERÍA FALTANTE PARA LA AUTORIZACION DEL PROYECTO EJECUTIVO DE NUESTRO PROYECTO PRIVADA FUNDADORES SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA. DEL MISMO ANEXAMOS LA SIGUIENTE DOCUMENTACION.

A.- CONVENIO DE APORTACION DE SERVICIOS ANTE COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.

B.- ACTUALIZACION DE BASES DE PRIVADA FUNDADORES SEGUNDO SECTOR, SEGUNDA ETAPA POR C.F.E.

C.- PLANO SELLADO DE INTEGRACIÓN DE EXPEDIENTE ANTE C.F.E.

ESTA DOCUMENTACION SE INTEGRA ADICIONALMENTE A LO YA ENTREGADO, HACIENDO MENCIÓN QUE PARA TAL EFECTO EL CONVENIO DE APORTACION REALIZADO YA SE ENCUENTRA LIQUIDADO A LA FECHA Y DEL CUAL SE ANEXAN COPIAS DE LOS PAGOS....”

- o En fecha 25-veinticinco de mayo del 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: “POR MEDIO DE ESTE CONDUCTO LE INFORMAMOS RESPECTO OFICIO 1238/2015/DIFR/SEDUE EN DONDE SE NOS INDICA LA PAPELERÍA FALTANTE PARA LA AUTORIZACION DEL PROYECTO EJECUTIVO DE NUESTRO PROYECTO PRIVADA FUNDADORES SEGUNDO SECTOR SEGUNDA ETAPA. DEL MISMO ANEXAMOS LA SIGUIENTE DOCUMENTACION.

A.- 1ER. CONVENIO COMPLEMENTARIO DE APORTACION DE SERVICIOS ANTE COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.

B.- PLANO SELLADO DE INTEGRACION DE EXPEDIENTE ANTE C.F.E.

ESTA DOCUMENTACION SE INTEGRA ADICIONALMENTE A LO YA ENTREGADO, HACIENDO MENCIÓN QUE PARA TAL EFECTO EL CONVENIO DE APORTACION REALIZADO YA SE ENCUENTRA LIQUIDADO A LA FECHA....”

XIII. Que mediante el presente trámite se está solicitando la Autorización del Proyecto Ejecutivo para un fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado PRIVADA FUNDADORES 2° SECTOR 2° ETAPA; relativo a una superficie total solicitada de 21,336.35 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguientes:

Área Polígono 1 (20-155-010):	14,591.07	metros cuadrados
Área Polígono 2 (20-155-380):	5,738.35	metros cuadrados
Área Municipal cedida en 2° Sector 1° Etapa para utilizar en este Sector:	1,006.930	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	21,336.35	metros cuadrados
Área Vial:	4,592.806	metros cuadrados
Área Urbanizable:	16,743.544	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	160.997	metros cuadrados
Área Municipal Total:	2,436.049	metros cuadrados
Área Municipal 2° Sector 2° Etapa:	1,429.119	metros cuadrados
Área Municipal en 2° Sector 1° Etapa:	1,006.93	metros cuadrados
Área Vendible Total:	14,146.498	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	6,729.966	metros cuadrados
Área Vendible Multifamiliar:	7,416.532	metros cuadrados
N° Lotes Unifamiliares:	33	
N° Lotes Multifamiliares:	01	
N° Total de Lotes:	34	
N° Total de Viviendas:	110	

XIV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 317000023729, de fecha 05-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de



N° de Oficio: 1727/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-108/2014
Asunto: Proyecto Ejecutivo

\$156,885.81 (CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 81/100 M.N.); por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo con un monto por área vendible de 14,146.498 metros cuadrados; y de derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso c) numero 1 letras B y C de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

XV. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos para construcción, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento.

XVI. 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 los Artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B fracciones I y II, 12 fracciones I, XVI, XIX, XXI, XXIX, 13, 124 fracciones IV, V, VIII, IX, X, XI y XIII, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I, II, III, V, VI, VII, X, 218 fracción V, 219 fracción III, 228 fracciones I al XVI, 229, 241 Fracción V, 242 Fracción III 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 en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III y 15 Fracción I "De Planeación y Administración" inciso D); del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

A C U E R D A

PRIMERO: En los términos anteriores se autoriza el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVADA FUNDADORES 2° SECTOR, 2ª. ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **21,336.35 metros cuadrados**; la cual resulta de la **suma de 3-tres predios**, los cuales se indican a continuación: **1.-** Polígono 1: con superficie de **14,591.07 metros cuadrados**, el cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 46,876.52 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **20-155-010**; **2.-** Polígono 2: con superficie de **5,738.35 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **20-155-380**; **3.-** Área Municipal para Futuros Sectores con superficie de **1,006.93 metros cuadrados**, correspondiente al fraccionamiento Privada Fundadores 2º Sector 1ª. Etapa; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Polígono 1 (20-155-010):	14,591.07	metros cuadrados
Área Polígono 2 (20-155-380):	5,738.35	metros cuadrados

Área Municipal cedida en 2° Sector 1° Etapa para utilizar en este Sector:	1,006.930	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	21,336.35	metros cuadrados
Área Vial:	4,592.806	metros cuadrados
Área Urbanizable:	16,743.544	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	160.997	metros cuadrados
Área Municipal Total:	2,436.049	metros cuadrados
Área Municipal 2° Sector 2° Etapa:	1,429.119	metros cuadrados
Área Municipal en 2° Sector 1° Etapa:	1,006.93	metros cuadrados
Área Vendible Total:	14,146.498	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	6,729.966	metros cuadrados
Área Vendible Multifamiliar:	7,416.532	metros cuadrados
N° Lotes Unifamiliares:	33	
N° Lotes Multifamiliares:	01 (77 viv)	
N° Total de Lotes:	34	
N° Total de Viviendas:	110	

Predios colindantes al suroeste de la calle Plaza Verano del fraccionamiento Privada Fundadores 2° Sector 1ª. Etapa, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
Y en cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado de conformidad a la aprobación de la Modificación a los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, dentro del expediente administrativo N° 157/2002, aplicados de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, y según el plano de zonificación contenido en dicho ordenamiento, los polígonos en cuestión se localizan en una Zona Habitacional H2, en donde el uso de suelo habitacional unifamiliar y multifamiliar se estima permitido. Además de acuerdo a la autorización de fecha 06-seis de agosto de 2003-dos mil tres, contenida en el oficio DFR0719/2003 que corresponde al expediente número 157/2002, se indicó una densidad clasificada como D-6, a razón de 56 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 2.032942 hectáreas, lo que permite un máximo de 113.844 viviendas, el proyecto en cuestión presenta 110 viviendas, lo que representa 54.108 viviendas por hectárea; por lo que en el presente proyecto se cumple con el uso y la densidad señalada en los Lineamientos.

TERCERO: 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 de Nuevo León, 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.

En el presente caso se requiere un área municipal de 2,420.00 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (110 viviendas; siendo un área requerida de 2,420.00 metros cuadrados)



N° de Oficio: 1727/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-108/2014
Asunto: Proyecto Ejecutivo

por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (correspondiente a 14,146.498 metros cuadrados siendo un área municipal requerida de 2,404.904 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 2,436.049 metros cuadrados.

Que el proyecto que nos ocupa, dentro de los polígonos identificados con los números de expediente catastral 20-155-010 y 20-155-380, siendo en éste donde se desarrolla el Fraccionamiento Privada Fundadores 2° Sector 2° Etapa, cede una superficie de 1,429.119 metros cuadrados, distribuidos en 03-tres porciones debidamente identificadas en el plano como área municipal: 5, área municipal: 6 y área municipal: 7, más la superficie de 1,006.93 metros cuadrados, cedida al Municipio anticipadamente para futuros desarrollos y se encuentra ubicada dentro del fraccionamiento "Privada Fundadores 2° sector 1° etapa", autorizado dentro del expediente administrativo N° V-018/2010, cuyo plano de autorización de ventas se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 899, volumen: 174, libro: 155, sección: Fraccionamientos Monterrey; de fecha 06-seis de julio del 2010-dos mil diez, dando un total de área cedida de 2,436.049 metros cuadrados.

Dichas áreas quedarán 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. Además deberán habilitarse de acuerdo a los planos presentados ante esta Secretaría.

CUARTO: Los C. C. Lic. Sergio Hugo Palacios Gómez e Ing. José Luis de Alba Deza, por conducto de su Apoderado o Representante Legal están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación, conforme al programa de obra anexo al expediente, el cual no podrá exceder de **06-seis meses** a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 151, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:

Agua Potable: Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante N° 10/C/10, de fecha 19-diecinueve de enero del 2015-dos mil quince, los cuales se ajustan a la Modificación al Proyecto Urbanístico correspondiente al Expediente N°F-041/2013 de fecha 12 de septiembre de 2014.

Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos N° 10/C/10, de fecha 19-diecinueve de enero del 2015-dos mil quince, los cuales se ajustan a la Modificación al Proyecto Urbanístico correspondiente al Expediente N°F-041/2013 de fecha 12 de septiembre de 2014. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y copia del convenio N° 441/2012 de fecha 28-veintiocho de diciembre del 2012-dos mil doce, (referente a la superficie vendible de 6,729.966 metros cuadrados destinada para uso habitacional unifamiliar, con 33-treinta y tres lotes y una superficie vendible de 7,416.532 metros cuadrados, destinada para uso habitacional multifamiliar en 01-un lote con 77-setenta y siete viviendas), de aportación para obras de infraestructura celebrados con dicha Dependencia.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha de mayo del 2015-dos mil quince, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento; quedando el fraccionador sujeto al

cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dichos planos de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-005/2013, el cual presenta un 1er. convenio complementario de fecha 15-quince de mayo del 2015-dos mil quince, de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía.

QUINTO: Drenaje Pluvial: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H319/2014, de fecha 26-veintiseis de noviembre del 2014-dos mil catorce; en el cual otorga el Vo. Bo., y se informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Ejecutivo, así como en el dictamen correspondiente a la Modificación al Proyecto Urbanístico ubicado dentro del expediente administrativo N° F-041/2013 (DPPU/H206/2013); se señalan los siguientes lineamientos:

- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las indicadas en los proyectos de Modificación al Proyecto Urbanístico y Rasantes que no hayan sido efectuadas.
- b) Continúan vigentes las obligaciones correspondientes a las observaciones y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico aportado por el propio promovente, realizado por Estudios e Ingenierías para la Urbanización y Construcción por medio del M.C. Juan Francisco Palacios Barrera con fecha de realización Mayo del 2012; esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
 1. Se propone una estructura de entrada tipo abanico al suroeste del fraccionamiento, aguas arriba del mismo, donde el escurrimiento natural entra al predio.
 2. A la estructura de captación (tipo abanico) se conectará un ducto colector circular de concreto de 1.22 metros (48") de diámetro como mínimo, el cual pasará por dentro del predio y llegará a la parte Noreste del mismo predio, así mismo al inicio del derecho de paso ubicado en la calle N° 2 se deberá proyectar un imbornal de 4.00 metros X 0.60 metros.
- c) En lo que respecta a la prolongación del ducto pluvial sobre la Av. Plaza Verano y calle Paseo Murazano, se deberá llevar a cabo atendiendo las consideraciones técnicas señaladas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por Estudios e Ingenierías para la Urbanización y Construcción por medio del M.C. Juan Francisco Palacios Barrera con fecha de realización Julio del 2013.
 - Se deberá considerar 259.60 m.l. de tubería de concreto de 1.22 mts. de diámetro, para colector sobre la Av. Plaza Verano.
 - 5 Pozos de visita para inspección, limpieza y mantenimiento.
 - 1 Ducto adicional a la infraestructura pluvial existente (Paseo Murazano), consistente en un ducto de 1.60 mts. de ancho por 1.20 mts. de alto.
- d) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial.
- e) Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- f) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean



N° de Oficio: 1727/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-108/2014
Asunto: Proyecto Ejecutivo

respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.

- g) Deberá 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 de acuerdo al artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

Pavimentos, cordones y banquetas comunes: Conforme a los resultados del Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio de Pavimentación y Proyecto de Espesores, para el fraccionamiento denominado Privada Fundadores 2° Sector, 2° etapa, realizados por Grupo Naffate, de fecha 2 de agosto del 2012 y 8 de julio del 2013 respectivamente, signados por el Ing. Ulises Miguel Naffate Ruiz, Gerente General, con Cédula Profesional N° 1930570, presentados por los propios promoventes; las características de los pavimentos serán las siguientes: Estructura de Pavimento para vialidades secundarias de vehículos particulares en entrecalles: Estructural del Pavimento Flexible.- Periodo de vida útil de 10 años, V.R.S. 10% se le indica la estructura siguiente: Carpeta asfáltica de 4.00 cms. de espesor, Base hidráulica con espesor de 14.00 cms., Terreno natural (estabilizado con el 5% de cal en volumen, escarificado, homogenizado y compactado) con espesor de 20.00 cms., todos ellos con un 95% min. grados de compactación; Estructura del Pavimento Rígido.- Periodo de vida útil de 10 años, V.R.S. 5% se le indica la estructura siguiente: Concreto Hidráulico de 4" de espesor y 250.0 kg/cm² de grados de compactación, Base hidráulica con espesor de 15.00 cms., Sub-rasante (material de banco VRS>20%) 20.00 cms. de espesor, Terreno natural (estabilizado con cal al 5.0% en volumen) con espesor de 20.00 cms., los últimos tres con un 95% min. de grados de compactación; Estructura de Pavimento para Calles Principales o de Tráfico Continuo: Estructural del Pavimento Flexible.- Periodo de vida útil de 10 años, V.R.S. 10% se le indica la estructura siguiente: Carpeta asfáltica de 4.00 cms. de espesor, Base hidráulica con espesor de 20.00 cms., Sub-rasante (material de banco con VRS> 20%) 20.0 cms., Terreno natural (estabilizado con el 5% de cal en volumen, escarificado, homogenizado y compactado) con espesor de 20.00 cms., todos ellos con un 95% min. de grados de compactación; Estructura del Pavimento Rígido.- Periodo de vida útil de 10 años, V.R.S. 5%, se le indica la estructura siguiente: Concreto Hidráulico de 6" de espesor y 250.0 kg/cm² de grados de compactación, Base hidráulica con espesor de 20.00 cms., Sub-rasante (material de banco VRS>20%) 20.00 cms. de espesor, Terreno natural (estabilizado con cal al 5.0% en volumen) con espesor de 20.00 cms., los últimos tres con un 95% min. de grados de compactación; por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo

y recomendaciones que se indican en Estudios presentados por el promovente, anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 151 Fracción III Inciso g), Fracción VII y Artículo 228 Fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto hidráulico $f'c= 200$ kg/cm², perfil tipo pecho de paloma con acabado pulido.

Banquetas: En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización.

Diseño de Alumbrado Público: El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° DIMU/445/2013, con fecha del 17-diecisiete de julio del 2013-dos mil trece; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las especificaciones técnicas para las instalaciones de dicho servicio; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación de la nomenclatura y señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento y nomenclatura con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, según oficio N° SSPVM/DIV/25102/III/2015, con fecha del 16-dieciseis de febrero del 2015-dos mil quince; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

Vialidad: De acuerdo al dictamen técnico vial emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/V/750/2014, con fecha del 15-quinze de diciembre del 2014-dos mil catorce, en el cual otorga el Vo. Bo., por lo que deberá de cumplir con lo establecido en el artículo 151 Fracción III Inciso g) y VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con los lineamientos siguientes:

- 1) Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- 2) Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
Respecto a este punto y de acuerdo a lo establecido al Estudio de Impacto Vial elaborado para la Colonia Del Paseo Residencial y colonias aledañas, por parte de la Empresa Urbis Internacional, S.A. de C.V., cuyo titular es el Arq. Juan Ignacio Barragán Villarreal, el desarrollador deberá llevar a cabo la conexión vial de la calle Plaza Verano hacia el Fracc. Lomas de Montecristo (ambos cuerpos) ya que actualmente se encuentra trunca en uno de sus tramos. Lo anterior a fin de contar con una alternativa de accesibilidad vial hacia la zona. Cabe señalar que esta obra deberá quedar terminada, en funcionamiento y lista para el tránsito vehicular previo a la autorización de la etapa de Ventas del Fracc. Privada Fundadores 2° Sector, 2° Etapa.
- 3) El acceso al fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.



N° de Oficio: 1727/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-108/2014
Asunto: Proyecto Ejecutivo

- 4) El desarrollador deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.

Control de Erosión: Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

Geología: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G359/2014, con fecha del 09-nueve de diciembre del 2014-dos mil catorce, en el cual otorga el presente dictamen factible, en virtud de la revisión del plano, los Estudios presentados y el antecedente, se desprenden las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

- Siguen vigentes las observaciones y obligaciones de las etapas anteriores, siempre y cuando no se oponga a lo ahora establecido.
- Se realizaron 07 sondeos a cielo abierto con profundidades de 1.60 m a 2.40 m.
- La estratigrafía se compone principalmente de materiales propios del lugar a base de arcilla café oscuras del tipo vegetal intercaladas con arcillas café verdosas, fragmentos de roca lutita en forma lajeada, así como de abundante materia orgánica a nivel superficial, subyaciendo a estas, un estrato de transición conformado por ínter estratificaciones e intercalaciones de vetas de arcilla café rojiza, café amarillenta y café verdosa con fragmentos y grumos de roca lutita café verdosa, encontrado por debajo de estas y hasta el nivel máximo explorado.
- Se deberán de respetar las especificaciones técnicas de capacidad de carga admisible del terreno obtenidas en el Estudio de Mecánica de Suelos y las recomendaciones de cimentación.
- Durante los sondeos realizados no se detectó el nivel de aguas freático ni humedad considerable presente en los materiales.
- De acuerdo a la estratigrafía el tipo de cimentación más recomendable en este caso, es utilizar cimentación superficial a base de:
 - Zapatas aisladas
 - Cimiento corrido
- Se deberá retirar la capa que contiene materia orgánica.
- Se deberán seguir las recomendaciones de los estudios presentados.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 3563-14/DIEC/SEDUE, de fecha 08-ocho de diciembre del 2014-dos mil catorce, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de Habilitación del Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y prohibiciones,

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. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) **La plantación de 38-treinta y ocho árboles nativos de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, mayores de 3-tres metros de altura, los cuales deberán ser de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Ébano y Anacua.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
 - c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
 - d) Deberá contar con un sistema de riego de aspersion para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
 - e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20 % de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
 - f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para discapacitados, alumbrado, juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas o concreto), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

1. Las áreas municipales se habilitarán con luminarias, sistema de riego, el sembrado de pasto o especies arbustivas, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de 38-treinta y ocho árboles nativos.
2. **La plantación de 33-treinta y tres árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar y 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes multifamiliares, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Ébano y Anacua, deberán de ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.**
3. **Se prohíbe la plantación de las siguientes especies, tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.**
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.



N° de Oficio: 1727/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-108/2014
Asunto: Proyecto Ejecutivo

5. Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación.

SEXTO: Con fundamento en el programa y presupuesto de obras de urbanización presentado en fecha 24-veinticuatro de Junio del 2015-dos mil quince por los propios promoventes, firmado por sus propios derechos por los C. C. Ing. Sergio Hugo Palacios Gómez y Lic. José Luis de Alba Deza; así como por el Arq. Sealtiel S. Rodríguez González, Perito Responsable con Cedula Profesional N° 3148804; deberán de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 06-seis meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 237 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEPTIMO: Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestro de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

OCTAVO: 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.

NOVENO: Se hace del conocimiento a los C. C. Ing. Sergio Hugo Palacios Gómez y Lic. José Luis de Alba Deza, por conducto de su Apoderado o Representante Legal, que conforme a lo establecido en el Artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial y de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; por otra parte deberá remitir a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente.

DÉCIMO: Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

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

DUODÉCIMO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo y del subsuelo y se dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**. así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

DECIMOTERCERO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 Fracciones III y IV, así como de incumplir con todo 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 en correlación con el Artículo 278 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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

EMS/TVNB/bash/AMR/vcg/yr

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jose Luis de Alba Peña siendo las 12:15 horas del día 06 del mes de AGOSTO del año 2015-dos mil quince.

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

FIRMA _____ FIRMA _____

NOMBRE Julio F. REYES NOMBRE Jose Luis de ALBA PEÑA