



INSTRUCTIVO

AL C. ING. CYRANO SALATIHIEL MENA FARFAN
APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS
FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. de C. V. Y
FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. de C.V.
Calle Zaragoza N° 1000 Sur, 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:

-----En la ciudad de Monterrey, N. L a los 27-veintisiete días del mes de Mayo del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-105/2014**, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de noviembre del 2014-dos mil catorce y al escrito de fecha 10-diez de marzo del 2015-dos mil quince, presentados por el C. Ing. Cyrano Salatihel Mena Farfan, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública 13,094-trece mil noventa y cuatro, de fecha 22-veintidós de septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Aldo Humberto Ponce Ricardi, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve de quien es Titular el Licenciado y Contador Público César González Cantú con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral del 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.**; así mismo acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 13,093-trece mil noventa y tres, de fecha 22-veintidós de septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Aldo Humberto Ponce Ricardi, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve, de la cual es Titular el Licenciado y Contador Público César González Cantú, con ejercicio en el la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y con residencia en la ciudad de Monterrey, el cual contiene Poder General para Actos de Dominio Limitado en cuanto a su Objeto, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A DE C.V.**; mediante la cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA NORMANDIA y PARIS**; relativo a la superficie solicitada de **104,645.492 metros cuadrados**, el cual se desprende de superficie de mayor extensión de 242,268.121 metros cuadrados, identificado como Polígono 2-Da, bajo el número de expediente catastral **81-000-033**; el cual se acredita mediante escritura pública N° 1,821-mil ochocientos veintiuno, de fecha 01-primer de julio de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público N° 90-noventa, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, N.L.; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 4213, volumen: 256, libro: 85, sección: I Propiedad Monterrey; de fecha 28-veintiocho de mayo del 2003-dos mil tres; además, mediante Escritura Pública N° 19,232-diecinueve mil doscientos treinta y dos, de fecha 31-treinta y uno de enero del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, Notario Público Titular N° 119-ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 4214, volumen: 256, libro: 85, sección: I Propiedad; de fecha 28-veintiocho de mayo del 2003-dos mil tres; Así mismo, presenta Acreditación de Medidas contenida en el Acta fuera de Protocolo N° 56,772-cincuenta y seis mil setecientos setenta y dos, de fecha 24-veinticuatro de marzo del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular N° 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el N° Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

1833, volumen: 101, libro: 37, sección: Auxiliar, de fecha 03-tres de abril del 2009-dos mil nueve; Predio ubicado al sur del fraccionamiento Cumbres Madeira Sector Francés Privada Remi y de la Avenida Richard E. Bird y al norte de la Avenida Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente; en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., a través de la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR1094/2003, de fecha 28-veintiocho de octubre del 2003-dos mil tres, bajo el expediente administrativo N° 242/2003, dictaminó procedente la Factibilidad de urbanización, e indicó los lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional de urbanización inmediata, relativo a una superficie solicitada de 375,991.71 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-033. Posteriormente esta Secretaría, bajo el expediente administrativo N° S-003/04 de fecha 10-diez de febrero del 2004-dos mil cuatro, aprobó la Parcelación de un predio con superficie total de 504,308.32 metros cuadrados, para quedar en tres porciones con las siguientes superficies:

Polígono 2-D:	375,991.72	metros cuadrados
Polígono 3-D:	52,560.51	metros cuadrados
Polígono 4-D:	69,444.30	metros cuadrados
Cesión Vial al Municipio de la Avenida Alejandro de Rodas:	6,311.79	metros cuadrados
Superficie Total:	504,308.32	metros cuadrados

Cuyo plano quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo N° 2486, Volumen 91, libro 25 Sección Auxiliar, unidad Monterrey, N.L., en fecha 25-veinticinco de junio del 2004-dos mil cuatro.

- II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0229/2005 de fecha 15-quince de abril del 2005-dos mil cinco, bajo el expediente administrativo N° F-061/2005, aprobó el Proyecto Urbanístico, para el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial de urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA, relativo a la superficie solicitada de 349,400.74 metros cuadrados; Posteriormente, en fecha 18-dieciocho de mayo del 2005-dis mil cinco, mediante resolución contenida bajo el Oficio N° DFR294/2005, emitida dentro del expediente administrativo N° F-085/2005, aprobó el Proyecto de Rasantes, para el fraccionamiento denominado CUMBRES MADEIRA 1° SECTOR, relativo a la superficie de 88,969.53 metros cuadrados, que pertenece a un predio de mayor extensión con superficie de 375,991.72 metros cuadrados, con superficie vial de 29,540.21 metros cuadrados. Así mismo, esta Dependencia, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0464/2005 de fecha 18-dieciocho de julio del 2005-dos mil cinco, bajo el expediente administrativo N° F-133/2005, aprobó el Proyecto Ejecutivo, para el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES MADEIRA 1° SECTOR, 1° ETAPA, relativo a una superficie solicitada de 39,336.41 metros cuadrados, que pertenece a un predio de mayor extensión con superficie de 375,991.72 metros cuadrados. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0500/2005 de fecha 27-veintisiete de julio del 2005-dos mil cinco, bajo el expediente administrativo N° F-148/2005, aprobó la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes para el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES MADEIRA 1° SECTOR, 1° ETAPA, relativo a una superficie de 39,336.41 metros cuadrados, que pertenece a un predio con mayor extensión con superficie de 375,991.72 metros cuadrados, identificado con número de expediente catastral 81-000-033.



Oficio N°:1291/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-105/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

III. Además, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 0232/2007 GARP-SEDUE, de fecha 12-doce de julio del 2007-dos mil siete, bajo el expediente administrativo N° F-170/2006, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en la incorporación de una superficie de 26,590.98 metros cuadrados e incrementando el número de lotes comerciales de 39 a 58 lotes, para el fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA, relativo a una superficie a desarrollar de 336,655.31 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas como sigue:

Área Total Polígonos 2-D:	375,991.72	metros cuadrados
Área aprobada en Ventas:	39,336.41	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	336,655.31	metros cuadrados
Área Vial:	102,461.99	metros cuadrados
Área Urbanizable:	234,193.32	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	6,448.16	metros cuadrados
Derecho de Paso AYD:	2,023.06	metros cuadrados
Área Municipal en proyecto:	29,681.62	metros cuadrados
Área Vendible:	196,040.48	metros cuadrados
Área Habitacional:	153,129.03	metros cuadrados
Área Comercial:	42,911.45	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	743	
N° Lotes Comerciales:	58	
N° Total de Lotes:	801	



IV. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° PE-067/2008, de fecha 14-catorce de agosto del 2008-dos mil ocho, aprobó el Proyecto Ejecutivo para el fraccionamiento denominado CUMBRES MADEIRA 2° SECTOR, que consta de 19-diecinueve lotes Comerciales y de Servicios, para la superficie neta a desarrollar de 44,757.62 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas como sigue:

Área Total Polígonos 2-D:	375,991.72	metros cuadrados
Área fuera de tramite Polígono 2-Da:	242,268.12	metros cuadrados
Área aprobada en 1er. Sector (Polígono 2-Db):	39,336.41	metros cuadrados
Área fuera de trámite, Polígono 2-Dc:	49,629.57	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 2° sector (Polígono 2Dd):	44,757.62	metros cuadrados
Área Vial:	15,650.30	metros cuadrados
Área Urbanizable:	29,107.32	metros cuadrados
Derecho de Paso Agua y Drenaje:	300.31	metros cuadrados
Área Municipal cedida:	2,520.94	metros cuadrados
Área Vendible:	26,286.07	metros cuadrados
Área Comercial:	26,286.07	metros cuadrados
Numero de Lotes Comerciales:	19	
Número Total de Lotes:	19	

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, quedó inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el N° 2915 Volumen: 121, libro: 117, sección: IV Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 21-veintiuno de octubre del 2008-dos mil ocho; con este acto se le otorgó la concesión para las obras de

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

V. Así mismo, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° V-119/2008, de fecha 10-diez de octubre del 2008-dos mil ocho, autorizó la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Comercial y de Servicios, denominado CUMBRES MADEIRA 2° SECTOR, para la superficie de 44,757.62 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas como sigue:

Área Total Polígono 2-D:	375,991.72	metros cuadrados
Área fuera de Trámite, Polígono 2-Da:	242,268.12	metros cuadrados
Área aprobada en 1° Sector Polígono 2-Db:	39,336.41	metros cuadrados
Área fuera de Trámite, Polígono 2-Dc:	49,629.57	metros cuadrados
Área Neta 2° Sector (Polígono 2-Dd):	44,757.62	metros cuadrados
Área Vial:	15,650.30	metros cuadrados
Área Urbanizable:	29,107.32	metros cuadrados
Derecho de Paso AYD:	300.31	metros cuadrados
Área Municipal en proyecto:	2,520.94	metros cuadrados
Área Vendible:	26,286.07	metros cuadrados
Área Comercial:	26,286.07	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	19	
N° Lotes Comerciales:	19	

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 Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el N° 863, Volumen: 121, libro: 174, sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 29-veintinueve de enero del 2009-dos mil nueve; con este acto se tienen por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

VI. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio número 2434/2009/SEDUE, de fecha 14-catorce de septiembre del 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo N° MU-149/2009, revocó totalmente la autorización de la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes, contenida dentro del oficio DFR0500/2005 de fecha 27-veintisiete de julio del 2005-dos mil cinco, bajo el expediente administrativo N° F-148/2005, a petición del representante con poder bastante y suficiente para tal efecto, advirtiendo que no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes; además aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en la retotificación en general de los lotes, para el fraccionamiento denominado CUMBRES MADEIRA 1° SECTOR, relativo a la superficie de 88,965.98 metros cuadrados. Posteriormente, mediante el expediente administrativo N° MUYPE-267/2009, de fecha 23-veintitres de diciembre del 2009-dos mil nueve, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico y la autorización del Proyecto Ejecutivo, para el fraccionamiento denominado CUMBRES MADEIRA 1° SECTOR., con superficie de 88,965.98 metros cuadrados.

Polígono 2-Db:	39,336.41	metros cuadrados
Polígono 2-Dc:	49,629.57	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 1° Sector:	88,965.98	metros cuadrados
Área Vial:	36,386.67	metros cuadrados
Área Urbanizable:	52,579.31	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	675.78	metros cuadrados
Área Derechos de Paso <u>Agua y Drenaje</u> :	808.05	metros cuadrados



Oficio N°:1291/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-105/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Área Municipal en este 1° Sector:	7,770.85	metros cuadrados
Área Vendible:	43,324.63	metros cuadrados
Área Habitacional:	43,324.63	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	244	
N° Total de Lotes:	244	

Y en cumplimiento al artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedo inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el N°199 Volumen 125, Libro 8, Sección IV Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 27-veintisiete de enero del 2010-dos mil diez; con este acto se le 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.

VII. Así mismo, mediante oficio N° 243/SEDUE/2009, de fecha 30-treinta de diciembre del 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo N° **V-268/2009**, autorizó la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA 1° SECTOR, para la superficie de 88,965.98 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas como sigue:

Polígono 2-Db a Desarrollar:	39,336.41	metros cuadrados
Polígono 2-Dc a Desarrollar:	49,629.57	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 1° Sector:	88,965.98	metros cuadrados
Área Vial:	36,386.67	metros cuadrados
Área Urbanizable:	52,579.31	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	675.78	metros cuadrados
Área Derechos de Paso AYD:	808.05	metros cuadrados
Área Municipal en este 1° Sector:	7,770.85	metros cuadrados
Área Vendible:	43,324.63	metros cuadrados
Área Habitacional:	43,324.63	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	244	
N° Lotes Habitacionales:	244	

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, quedó inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el N° 894, Volumen: 174, libro: 155, sección: Fraccionamientos Mty, de fecha 25-veinticinco de marzo del 2010-dos mil diez; con este acto se tienen por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio.

VIII. Esta autoridad, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **MU-034/2011**, con número de Oficio 1868/SEDUE/2011, de fecha 14-catorce de julio del 2011-dos mil once, aprobó la Modificación del proyecto Urbanístico, consistente en buscar un desarrollo que permita el acceso controlado a los residentes del lugar, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES MADEIRA, relativo a una superficie total solicitada de 242,268.12 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas::

Polígono 2-Da a Desarrollar:	242,268.12	metros cuadrados
Área Vial:	103,103.49	metros cuadrados
Área Urbanizable:	139,164.63	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	2,916.54	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	11,086.14	metros cuadrados
Área Municipal:	32,400.23	metros cuadrados

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

Área Vendible:	92,761.72	metros cuadrados
Área Habitacional:	84,629.88	metros cuadrados
Área Comercial:	8,131.84	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	446	
N° Lotes Habitacionales:	443	
N° Lotes Comerciales:	003	

IX. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante Acuerdo de fecha 04-cuatro de mayo del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° **RAS-032/2012**, con Oficio N° 1096/SEDUE/2012, autorizó el Proyecto de Rasantes, relativo a una superficie total solicitada de 242,268.12 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie vial de 103,103.49 metros cuadrados. Así mismo, esta Autoridad, mediante acuerdo contenido en el oficio número 1835/SEDUE/2012, de fecha 10-diez de julio del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° **PYR-067/2012**, se le concedió Prórroga por el término de 2-dos años y la Reducción de las Garantías para la terminación de las obras de urbanización faltantes de conformidad con lo establecido en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, por lo que se autorizó la liberación total de la garantía que sirvió para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento CUMBRES SAN AGUSTÍN 3° SECTOR; consistente en garantía hipotecaria de un polígono identificado con el N° 2-De, bajo el expediente catastral 81-000-033, con una superficie de 70,366.21 metros cuadrados, que corresponde a un predio de mayor extensión de 242,268.12 metros cuadrados. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el oficio número 1836/SEDUE/2012, de fecha 10-diez de julio del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° **PYR-069/2012**, se le concedió Prórroga por el término de 2-dos años y la Reducción de las Garantías para la terminación de las obras de urbanización faltantes de conformidad con lo establecido en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, por lo que se autorizó la liberación total de la garantía que sirvió para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento CUMBRES MADEIRA 1° SECTOR; consistente en garantía hipotecaria de un polígono identificado con el N° 2-Df, bajo el expediente catastral 81-000-033, con una superficie de 70,000.00 metros cuadrados, que corresponde a un predio de mayor extensión de 242,268.12 metros cuadrados.

X. Esta autoridad, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **RAS-071/2012**, en fecha 25-veinticinco de julio del 2012-dos mil doce, y N° de Oficio 1989/SEDUE/2012, aprobó la Modificación del proyecto de Rasantes, del fraccionamiento Cumbres Madeira Sector Francés Privada Matisse Sección "A" y "B", Privadas Martinica, Sena y Remi; el cual consiste en ajustarse al área autorizada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante oficio N° 139.04.1.-582 (12) de fecha 13 de junio del 2012; relativo a una superficie solicitada de 137,622.63 metros cuadrados, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 242,268.12 metros cuadrados. Así mismo, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **MUYPE-035/2012**, con N° de Oficio 2020/SEDUE/2012, de fecha 27-veintisiete de julio del 2012-dos mil doce, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente únicamente en considerar un espacio para la ubicación de los transformadores de pedestal, los cuales están ubicados en las cabeceras de manzanas, por lo que disminuye la superficie del área vendible del lote o del área municipal según sea el caso, cabe señalar que sigue dando cumplimiento al requerimiento de área municipal y la autorización del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo del fraccionamiento Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA MATISSE SECCION "A"; relativo a la superficie solicitada de 20,691.42 metros cuadrados. Posteriormente esta Autoridad, mediante acuerdo contenido en el oficio número 2241/SEDUE/2012, de fecha 14-catorce de agosto del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° **V-036/2012**, autorizó 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, denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA MATISSE



Oficio N°:1291/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-105/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

SECCION "A"; para la superficie de de 20,691.416 metros cuadrados, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 242,268.121 metros cuadrados, identificado como Polígono 2-Da, con el número de expediente catastral 81-000-033; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da2 (fuera de trámite):	221,576.705	metros cuadrados
Polígono 2-Da1 a Desarrollar:	20,691.416	metros cuadrados
Área Vial (incluye 3.697 m2 de área para transformadores):	9,284.257	metros cuadrados
Área Urbanizable:	11,407.159	metros cuadrados
Área Municipal:	2,699.133	metros cuadrados
Área Vendible:	8,708.026	metros cuadrados
Área Habitacional:	7,922.559	metros cuadrados
Área Comercial:	785.467	metros cuadrados
Total de Lotes:	44	
N° Lotes Habitacionales:	43	
N° Lotes Comerciales:	01	

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, quedó inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el N° 953, Volumen: 174, libro: 157, sección: Fraccionamientos-Mty, de fecha 15-quince de noviembre del 2012-dos mil doce; con este acto se tienen por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio.

XI. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio número 2252/SEDUE/2012, de fecha 22-veintidos de agosto del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° MUYPE-037/2012, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente únicamente en considerar un espacio para la ubicación de los transformadores de pedestal, los cuales están ubicados en las cabeceras de manzanas, tal como se indica en el plano correspondiente, por lo tanto disminuye la superficie del área vendible del lote o del área municipal según sea el caso; cabe señalar que sigue dando cumplimiento al requerimiento de área municipal; así mismo autorizó el Proyecto Ejecutivo, para el fraccionamiento denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA MATISSE SECCION "B", PRIVADAS: MARTINICA, SENA Y REMI; relativo a la superficie solicitada de 116,931.213 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da1 (autorizado)		
Priv. Matisse Sección "A":	20,691.416	metros cuadrados
Polígono 2-Da3 (fuera de trámite):	104,645.492	metros cuadrados
Polígono 2-Da2 a Desarrollar:	116,931.213	metros cuadrados
Área Vial (incluye 19.573 m2 de área para transformadores):	49,625.354	metros cuadrados
Área Urbanizable:	67,305.859	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	907.615	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	8,673.092	metros cuadrados
Área Municipal dentro del proyecto: (Priv. Matisse Secc. B, Martinica, Sena y Remi)	16,179.858	metros cuadrados
Área Municipal Excedente: (Priv. Matisse Secc. A)	1,297.320	metros cuadrados

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

Área Vendible:	41,545.294	metros cuadrados
Área Habitacional:	35,369.234	metros cuadrados
Área Comercial:	6,176.060	metros cuadrados
Total de Lotes:	178	
N° Lotes Habitacionales:	177	
N° Lotes Comerciales:	001	

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, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 3065, Volumen: 129, Libro: 123, Sección: IV Resoluciones y Convenios Diversos Monterrey, de fecha 04-cuatro de septiembre de 2012-dos mil doce; 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.

XII. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **V-118/2012**, con N° de Oficio 2910/SEDUE/2012, de fecha 15-quince de octubre del 2012-dos mil doce, aprobó el Proyecto de Ventas, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA MATISSE SECCION "B", PRIVADAS: MARTINICA, SENA Y REMI**; relativo a la superficie solicitada de 108,465.985 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da1 (autorizado)		
Priv. Matisse Sección "A":	20,691.416	metros cuadrados
Polígono 2-Da3 (fuera de trámite):	104,645.492	metros cuadrados
Polígono 2-Da4 (fuera de trámite):	8,465.228	metros cuadrados
Polígono 2-Da2 a Desarrollar:	108,465.985	metros cuadrados
Área Vial (incluye 19.573 m2 de área para transformadores):	49,625.354	metros cuadrados
Área Urbanizable:	58,840.631	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	907.615	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	5,915.705	metros cuadrados
Área Municipal dentro del proyecto: (Priv. Matisse Secc. B, Martinica, Sena y Remi)	10,472.017	metros cuadrados
Área Municipal Excedente: (Priv. Matisse Secc. A)	1,297.320	metros cuadrados
Área Vendible:	41,545.294	metros cuadrados
Área Habitacional:	35,369.234	metros cuadrados
Área Comercial:	6,176.060	metros cuadrados
Total de Lotes:	178	
N° Lotes Habitacionales:	177	
N° Lotes Comerciales:	001	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 962, volumen: 174, libro: 157, sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 30-treinta de abril del 2013-dos mil trece; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.



XIII. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el oficio N° 667/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 06-seis de agosto del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo N° **F-054/2013**, concede Prórroga por 02-dos años y la Reducción de Garantías para la terminación de las obras de urbanización faltantes de conformidad con lo establecido en las autorizaciones otorgadas con anterioridad; del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA MATISSE SECCION "B", PRIVADAS: MARTINICA, SENA Y REMI; relativo a la superficie solicitada de 108,465.985 metros cuadrados, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 242,268.121 metros cuadrados; 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, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4805, volumen: 109, libro: 97, sección: Auxiliares, de fecha 10-diez de septiembre del 2013-dos mil trece; con este acto quedaron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

XIV. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el oficio N° 553/2014/DIFR/2014, de fecha 06-seis de agosto del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo N° **F-042/2014**, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas, consistente únicamente en sectorizar las Ventas de cada una de las Privadas: MATISSE SECCION "B", MARTINICA, SENA Y REMI; esto con la finalidad de hacer la entrega de Recepción Municipal conforme se vaya concluyendo cada una de las Privadas antes mencionadas, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA MATISSE SECCION "B", PRIVADAS: MARTINICA; relativo a la superficie solicitada de 54,594.560 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da1 (autorizado)		
Priv. Matisse Sección "A":	20,691.416	metros cuadrados
Polígono 2-Da3 (fuera de trámite):	104,645.492	metros cuadrados
Polígono 2-Da4 (fuera de trámite):	8,465.228	metros cuadrados
Polígono 2-Da5 (Privada Sena):	11,180.218	metros cuadrados
Polígono 2-Da6 (Privada Remi):	42,691.207	metros cuadrados
Polígono 2-Da2 a Desarrollar:	54,594.560	metros cuadrados
Área Vial (incluye 8.970 m2 de área para transformadores):	28,739.882	metros cuadrados
Área Urbanizable:	25,854.678	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	4,016.635	metros cuadrados
Área Municipal dentro del proyecto: (Priv. Matisse Secc. B, y Martinica)	6,015.404	metros cuadrados
Área Vendible:	15,822.639	metros cuadrados
Área Habitacional:	15,822.639	metros cuadrados
Total de Lotes:	79	
N° Lotes Habitacionales:	79	

XV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el oficio N° 554/2014/DIFR/2014, de fecha 06-seis de agosto del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo N° **F-043/2014**, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas, consistente únicamente en sectorizar las Ventas de cada una de las Privadas: MATISSE SECCION "B", MARTINICA, SENA Y REMI; esto con la finalidad de hacer la entrega de Recepción Municipal conforme se vaya concluyendo cada una de las Privadas antes mencionadas, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA MATISSE SECCION "B", PRIVADAS: MARTINICA; relativo a la superficie solicitada de 54,594.560 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

mencionadas, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA REMI; relativo a la superficie solicitada de 42,691.207 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da1 (autorizado)		
Priv. Matisse Sección "A":	20,691.416	metros cuadrados
Polígono 2-Da2 (Privada Matisse sección "B" y Privada Martinica):	54,594.560	metros cuadrados
Polígono 2-Da3 (fuera de trámite):	104,645.492	metros cuadrados
Polígono 2-Da4 (fuera de trámite):	8,465.228	metros cuadrados
Polígono 2-Da5 (Privada Sena):	11,180.218	metros cuadrados
Polígono 2-Da6 a Desarrollar:	42,691.207	metros cuadrados
Área Vial (incluye 6.746 m2 de área para transformadores):	17,924.064	metros cuadrados
Área Urbanizable:	24,767.143	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	633.093	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,830.032	metros cuadrados
Área Municipal dentro del proyecto: (Privada Remi)	3,124.914	metros cuadrados
Área Vendible:	19,179.104	metros cuadrados
Área Habitacional:	13,003.044	metros cuadrados
Área Comercial:	6,176.060	metros cuadrados
Total de Lotes:	69	
N° Lotes Habitacionales:	68	
N° Lotes Comerciales:	01	

XVI. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el oficio N° 555/2014/DIFR/2014, de fecha 06-seis de agosto del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo N° F-044/2014, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas, consistente únicamente en sectorizar las Ventas de cada una de las Privadas: MATISSE SECCION "B", MARTINICA, SENA Y REMI; esto con la finalidad de hacer la entrega de Recepción Municipal conforme se vaya concluyendo cada una de las Privadas antes mencionadas, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA SENA; relativo a la superficie solicitada de 11,180.218 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da1 (autorizado)		
Priv. Matisse Sección "A":	20,691.416	metros cuadrados
Polígono 2-Da2 (Privada Matisse sección "B" y Privada Martinica):	54,594.560	metros cuadrados
Polígono 2-Da3 (fuera de trámite):	104,645.492	metros cuadrados
Polígono 2-Da4 (fuera de trámite):	8,465.228	metros cuadrados
Polígono 2-Da6 (Privada Remi)	42,961.207	metros cuadrados
Polígono 2-Da5 a Desarrollar:	11,180.218	metros cuadrados
Área Vial (incluye 3.857 m2 de área para		



Oficio N°:1291/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-105/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

transformadores):	2,961.408	metros cuadrados
Área Urbanizable:	8,218.810	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	274.522	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	69.038	metros cuadrados
Área Municipal dentro del proyecto: (Privada Sena)	1,331.699	metros cuadrados
Área Vendible:	6,543.551	metros cuadrados
Área Habitacional:	6,543.551	metros cuadrados
Total de Lotes:	30	
Nº Lotes Habitacionales:	30	

XVII. Que las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se otorgaron encontrándose vigente el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2002-2020, en el cual el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HM**), donde de acuerdo al referido Plan, la zona habitacional multifamiliar permite la construcción de edificios para vivienda, así como vivienda unifamiliar, el comercio básico está condicionado. Para la porción del predio colindante a la Prolongación de la Avenida Puerta del Sol debido a que es considerada como Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**), para su área de influencia, además de permitirse el uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar, se permiten algunos usos Comerciales y de Servicios de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidad del Plan. En cuanto a la densidad se refiere, el predio objeto a estas solicitud se ubica según el plano de densidades, en una Densidad media tipo **D-6**, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea; para el Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**), se señala una densidad media donde se permite desarrollar un máximo de 95 viviendas por hectárea.

XVIII. Que conforme al resolutive emitido en fecha 15-quince de abril del 2005-dos mil cinco, contenido bajo el oficio N° DFR0229/2005, dentro del expediente administrativo F-061/2005 mediante el cual se autorizó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo del fraccionamiento que nos ocupa y respecto del cual en el presente trámite solicita la autorización de Modificación; en su momento el promovente presentó Estudio de Impacto Ambiental en el que se indicaron las medidas de mitigación, cumpliendo con ello con el requisito indicado por el Artículo 223, Fracción IV, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; según consta en el Dictamen Técnico Ambiental de fecha 13-trece de Diciembre del 2004-dos mil cuatro contenido bajo el Oficio 955-13/12/04-308021-DE, posteriormente y de manera adicional, dentro de los autos que integra el expediente administrativo RAS-032/2012 allegó a esta Autoridad la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° 1653/SPMARN/11, de fecha 10-diez de octubre del 2011-dos mil once; consistente en la urbanización y construcción de un Fraccionamiento Habitacional en una superficie total de 242,268.12 metros cuadrados.

XIX. Que en fecha 21-veintiuno 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 no se han iniciado obras de urbanización dentro del predio en cuestión; Uso de Suelo del Área Colindante: al norte habitacional, al sur, al oriente y al poniente con terreno sin uso actual; aún no hay ocupación en el lote; colindancias del predio: al norte con sectores del mismo fraccionamiento, al sur, al oriente y al poniente con terrenos baldíos en estado natural; no se aprecia infraestructura dentro del predio; se aprecia una sección vial: avenida Paseo de las Cumbres con una sección de 24.00 metros; no se encuentran escurrimientos solo en la parte sur del predio; en cuanto a vegetación dentro del predio se observa en estado natural en breña donde hay palmas, yucas, mezquites, plantas rastreras, maleza y

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

arbusivas; en cuanto derechos de paso de C.F.E., Ay D., gas Natural, Pluvial y C.N.A.; las que indican en el plano para pluvial y agua y drenaje.

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

- En fecha 28-veintiocho de noviembre del 2014-dos mil catorce, manifestó lo que sigue: "...Por este medio me permito solicitar la Modificación al proyecto Urbanístico de fraccionamiento Cumbres Madeira, aprobado bajo el No. de EXP. MU-034/2011, Oficio 1868/SEDUE/2011, dicha Modificación consiste en llevar a cabo un Lote con una área de 36,198.600 m² para vivienda Multifamiliar considerado 449 vivienda y 127 Lotes unifamiliares tal como se indica en el plano correspondientes. Así mismo se modifica las áreas municipales y cabeceras de manzana por la ubicación de los transformadores; en cuanto a las medidas y superficie de Lotes y áreas Municipales se representa con 3-tres decimales de acuerdo a Solicitud de la Dirección de Catastro del Instituto Registral del Estado de Nuevo León de, habiendo una diferencias de medidas de acuerdo al proyecto urbanístico,

Lo anterior en apego al uso de suelo y densidad autorizados mediante la factibilidad de urbanización y lineamientos generales de diseño urbano, mediante Oficio No. DFR1094/2003, de fecha 28-veintiocho de octubre del 2003-dos mil tres, bajo el Expediente administrativos No. 242/2003, de acuerdo al Plan de Desarrollo del Municipio de Monterrey, N.L. 2002.2020; el cual se indica que el predio se ubica en una zona clasificada como habitacional Multifamiliar (HM), en donde de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo, el uso Habitacional unifamiliar y Multifamiliar es permitido y el uso Comercial está condicionado. Así mismo la aprobación colindante a la avenida Puerta del Sol se clasifica como Corredor Urbano de Bajo Impacto.

En cuanto a la densidad se refiere se le señalo una densidad tipo D-6, donde se pueden desarrollar un máximo de 56 unidades de vivienda por hectárea; Para el corredor Urbano de bajo Impacto, se indica una densidad a razón de 95 viviendas por hectárea.

En el presente proyecto el área a Desarrollar es de 10.4 has. Considerándose un máximo de 576 viviendas, resulta una densidad de 55.38 vivienda por hectárea, cumpliendo con el uso y densidad permitidos..."

XXI. 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.
- 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 zonificación de usos de suelo, 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; siendo oportuno citar que el artículo 5 del referido Ordenamiento legal, en su parte conducente, define **zonificación** como "la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo".

Por lo que en el presente caso, es de considerar que cuenta con una autorización de Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata, en el que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L. 2002-2020; el predio se ubica en una zona identificada como Habitacional Multifamiliar (HM) donde este uso permite la construcción de edificios para vivienda, así como vivienda unifamiliar; por lo que siendo que el proyecto urbanístico que presenta el promovente, contempla lotes habitacionales unifamiliares y 1 lote multifamiliar, se determina que es congruente con lo autorizado en la etapa de Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano.

XXII. Que en fecha 05-cinco de febrero del 2015-dos mil quince, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 04-cuatro de febrero del 2015-dos mil quince, bajo el oficio N° 1222/2015/DIFR/SEDUE, en donde se hacen del conocimiento al interesado los 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.:

"...A. **Documentos Faltantes:**

- 1) *Plano y Acuerdo de Parcelación autorizado dentro del expediente S-003/2004 (copia).*
- 2) *Acuerdo de Proyecto Urbanístico autorizado dentro del expediente F-061/2005 (copia).*
- 3) *Plano y Acuerdo de Proyecto Ejecutivo aprobado dentro del expediente F-133/2005 (copia).*
- 4) *Acuerdo y Plano de proyecto de Ventas autorizado dentro del expediente F-148/2005 (copia).*
- 5) *Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico aprobado dentro del expediente F-170/2006 (copia).*

6) *Plano y Acuerdo de Proyecto Ejecutivo autorizado dentro del expediente PE-067/2008 (copia).*

- 7) Plano de Proyecto de Ventas aprobado dentro del expediente V-119/2008 (copia).
- 8) Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico autorizado dentro del expediente MU-149/2009 (copia).
- 9) Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico y proyecto Ejecutivo aprobado dentro del expediente MUYPE-267/2009 (copia).
- 10) Acuerdo y Plano de Proyecto de Ventas autorizado dentro del expediente V-268/2009 (copia).
- 11) Acuerdo de Proyecto de Ventas autorizado dentro del expediente V-113/2008 (copia).
- 12) Plano y Acuerdo de Proyecto de Rasantes autorizado dentro del expediente RAS-032/2012 (copia).
- 13) Acuerdo de Prorroga y Reducción de Garantías autorizado dentro del expediente PYR-067/2012 (copia).
- 14) Acuerdo de Prorroga y Reducción de Garantías autorizado dentro del expediente PYR-069/2012 (copia).
- 15) Plano y Acuerdo de Proyecto de Rasantes autorizado dentro del expediente Ras-071/2012 (copia)
- 16) Plano y Acuerdo de Modificación al Proyecto Urbanístico y Proyecto Ejecutivo autorizado dentro del expediente MUYPE-035/12 (copia).
- 17) Plano y Acuerdo de Proyecto de Ventas autorizado dentro del expediente V-036/2012 (copia).
- 18) Plano y Acuerdo de Modificación al Proyecto Urbanístico y Proyecto Ejecutivo autorizado dentro del expediente MUYPE-037/12 (copia).
- 19) Plano y Acuerdo de Proyecto de Ventas autorizado dentro del expediente V-118/2012 (copia).
- 20) Acuerdo de Prorroga y Reducción de Garantías autorizado dentro del expediente F-054/2013 (copia).
- 21) Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas aprobado dentro del expediente F-042/2014 (copia).
- 22) Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas autorizado dentro del expediente F-043/2014 (copia).
- 23) Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas aprobado dentro del expediente F-044/2014 (copia).
- 24) Escritura Publica N° 13,093 de fecha 22 de septiembre del 2014. (copia legible)
- 25) Acta Fuera de Protocolo N° 56,772 de fecha 24 de marzo del 2009. (copia)
- 26) Escritura pública relativa a la Transformación a Sociedad Anónima de capital Variable de la persona moral denominada Fraccionadora e Inmobiliaria Marte S.A. de C.V.(copia)
- 27) Pago del Impuesto Predial actualizado (copia).

B. Proyecto:

1. Verificar y corregir observaciones en plano de revisión notificado el día 23-veintitres de enero del 2015-dos mil quince, al C. José Eduardo Flores Zapata (ya revisado y corregido el plano anexar 2 copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado)..."

XXIII. Escritos Libres presentados por el promovente en respuesta al oficio N° 1222/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 04-cuatro de febrero del 2015-dos mil quince, vinculados al Expediente:

- a) En fecha 11-once de febrero del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "... En relación al Expediente Administrativo No. F-105/2014, mediante el cual se solicita la Modificación al Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA, SECTOR FRANCES, PRIVADAS NORMANDIA, ALPES Y PARIS; relativo a una superficie de 104,645.492 metros cuadrados, misma que se desprende de una superficie con mayor extensión de 242,268.121 metros cuadrados, identificado con el expediente 81-000-033. En respuesta al Oficio No. 1222/2015/DIFR/SEDUE mediante la cual nos informan que debiera presentarse documentación para el expediente en curso, nos permitimos anexar copia simple de lo siguiente:

"...A. Documentos Faltantes:



Oficio N°:1291/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-105/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- 1) **Plano y Acuerdo de Parcelación autorizado dentro del expediente S-003/2004 (pendiente).**
- 2) Acuerdo de Proyecto Urbanístico autorizado dentro del expediente F-061/2005 (copia anexa).
- 3) Plano y Acuerdo de Proyecto Ejecutivo aprobado dentro del expediente F-133/2005 (copia anexa).
- 4) Acuerdo y Plano de proyecto de Ventas autorizado dentro del expediente F-148/2005 (copia anexa).
- 5) Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico aprobado dentro del expediente F-170/2006 (copia de acuerdo anexa, **plano pendiente**).
- 6) Plano de Proyecto Ejecutivo autorizado dentro del expediente PE-067/2008 (copia anexa).
- 7) Plano de Proyecto de Ventas aprobado dentro del expediente V-119/2008 (copia anexa).
- 8) Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico autorizado dentro del expediente MU-149/2009 (copia anexa).
- 9) Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico y proyecto Ejecutivo aprobado dentro del expediente MUYPE-267/2009 (copia anexa).
- 10) Acuerdo y Plano de Proyecto de Ventas autorizado dentro del expediente V-268/2009 (copia anexa).
- 11) Acuerdo de Proyecto de Ventas autorizado dentro del expediente V-113/2008 (copia anexa).
- 12) Plano y Acuerdo de Proyecto de Rasantes autorizado dentro del expediente RAS-032/2012 (copia anexa).
- 13) Acuerdo de Prorroga y Reducción de Garantías autorizado dentro del expediente PYR-067/2012 (copia anexa).
- 14) Acuerdo de Prorroga y Reducción de Garantías autorizado dentro del expediente PYR-069/2012 (copia anexa).
- 15) Plano y Acuerdo de Proyecto de Rasantes autorizado dentro del expediente Ras-071/2012 (copia anexa)
- 16) Plano y Acuerdo de Modificación al Proyecto Urbanístico y Proyecto Ejecutivo autorizado dentro del expediente MUYPE-035/12 (copia anexa).
- 17) Plano y Acuerdo de Proyecto de Ventas autorizado dentro del expediente V-036/2012 (copia anexa).
- 18) Plano y Acuerdo de Modificación al Proyecto Urbanístico y Proyecto Ejecutivo autorizado dentro del expediente MUYPE-037/12 (copia anexa).
- 19) Plano y Acuerdo de Proyecto de Ventas autorizado dentro del expediente V-118/2012 (copia anexa).
- 20) Acuerdo de Prorroga y Reducción de Garantías autorizado dentro del expediente F-054/2013 (copia anexa).
- 21) Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas aprobado dentro del expediente F-042/2014 (copia anexa).
- 22) Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas autorizado dentro del expediente F-043/2014 (copia anexa).
- 23) Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas aprobado dentro del expediente F-044/2014 (copia anexa).
- 24) Escritura Pública N° 13,093 de fecha 22 de septiembre del 2014. (copia legible anexa)
- 25) Acta Fuera de Protocolo N° 56,772 de fecha 24 de marzo del 2009. (copia anexa)
- 26) Escritura pública relativa a la Transformación a Sociedad Anónima de capital Variable de la persona moral denominada Fraccionadora e Inmobiliaria Marte S.A. de C.V.(copia anexa)
- 27) Pago del Impuesto Predial actualizado (copia anexa).

B. Proyecto:

- 1.- Se presenta Plano de Proyecto con observaciones de revisión
- 2.- Plano corregido de Proyecto de Modificación al Proyecto Urbanístico (2 copias)
- 3.- CD con Proyecto digital.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

Por lo anterior le comenté que únicamente quede pendiente presentar el documento indicando con el número 1 de lista de documentos así como el plano correspondiente al acuerdo Exp. No. F-170/2006 indicando con el número 5, ya que no se localizaron dentro del archivo existente por lo que solicitó una prórroga para presentarlo..."

- b) En fecha 17-dieciséis de febrero del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: " *En relación al Expediente Administrativo N° F-105/2014, mediante el cual se solicita la Modificación al Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA, SECTOR FRANCES, PRIVADAS NORMANDIA, ALPES Y PARIS; relativo a una superficie de 104,645.492 metros cuadrados, misma que se desprende de una superficie con mayor extensión de 242,265.121 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 81-000-033.*

Como complemento a la documentación presentada mediante escrito de fecha 11 de febrero del presente año y en respuesta al Oficio N° 1222/2015/DIFR/SEDUE me permito anexar los documentos pendientes."

- XXIV.** Que mediante escrito presentado a esta Secretaría en fecha 10-diez de marzo del 2015-dos mil quince, por el Ing. Cyrano Salathiel Mena Farfán, apoderado legal de la persona moral Fomento Empresarial Inmobiliario S.A. de C.V. y Fraccionadora e Inmobiliaria MARTE, S.A. de C.V. manifiesta lo que sigue: "... *Por este medio me permito presentar una actualización de la solicitud y plano presentado en el trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Cumbres Madeira Sector Francés, Privada Normandía y Paris, el cual se encuentra en trámite bajo el expediente administrativo F-105/2014.*

Dicha actualización consiste en presentar un acceso por la Ave. Richard E. Byrd, en lugar de dos accesos por la Av. Paseo de Cumbres, así como concentrar el área Municipal en un parque central de 3,092.553 m², en lugar de dos parques de menor dimensión; lo anterior obedece a que estos cambios se brindará a los clientes un mayor aprovechamiento del área pública, así misma facilitará el control de acceso al desarrollo, obteniendo mayor seguridad a menor costo.

Así mismo el presente proyecto cumple con el uso de suelo y densidad autorizados mediante la factibilidad de urbanización y lineamientos generales de diseño urbano, mediante Oficio No. DFR1094/2003, de fecha 28-veintiocho de octubre del 2003-dos mil tres, bajo el Expediente Administrativo No. 242/2003.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L. 2002-2020; en el cual se indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (HM), en donde de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo, el uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar es permitido y el uso Comercial está condicionado. Así mismo la porción colindante a la Avenida Puerta del Sol se clasifica como Corredor Urbano de Bajo Impacto.

En cuanto a la densidad se refiere se le señaló una densidad tipo D-6, donde se pueden desarrollar un máximo de 56 unidades de vivienda por hectárea; Para el Corredor Urbano de Bajo Impacto, se indica una densidad a razón de 95 viviendas por hectárea.

En el presente proyecto el área de Desarrollar es de 10.4 has., considerándose un máximo de 581 viviendas, resulta una densidad de 55.86 viviendas por hectárea, cumpliendo con el uso y densidad permitidos..."

- XXV.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 31700000020614, de fecha 26-veintiséis de marzo del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad



Oficio N°:1291/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-105/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

de \$4,100.85 (CUATRO MIL CIEN PESOS 85/100 M.N.); por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 al trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico.

XXVI. 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.

XXVII. 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.

XXVIII. 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), 12 Fracción XXI, 13, 124 IV y V, 148 Fracción I, 150 fracción del I al V, 151 fracción I y II, 218 Fracción III, 219 Fracción II, 223 fracción del I al VIII, 224, 225, 226, 241 Fracción III incisos a), b), y c), 242 Fracción I y demás aplicables de 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, 15 Fracción I. "De Planeación y Administración" inciso D) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L.; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos antes señalados, se autoriza a las personas morales denominadas **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.** y **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A DE C.V.**, la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo del fraccionamiento tipo habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA NORMANDIA Y PARIS**; relativo a la superficie solicitada de **104,645.492 metros cuadrados**; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da 1 (Autorizado): Priv. Matisse, Sección-"A"	20,691.416	metros cuadrados
Polígono 2-Da 2 (Autorizado): Priv. Matisse, Sección-"B" y Priv. Martinica	54,594.560	metros cuadrados

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

Polígono 2-Da 4: (Fuera de Tramite)	8,465.228	metros cuadrados
Polígono 2-Da 5 (Autorizado): Priv. Sena	11,180.218	metros cuadrados
Polígono 2-Da 6 (Autorizado): Priv. Remi	42,691.207	metros cuadrados
Polígono 2-Da3 a Desarrollar:	104,645.492	metros cuadrados
Área Vial:	34,487.435	metros cuadrados
Área Urbanizable:	70,158.057	metros cuadrados
Área Derecho de Paso:	2,720.489	metros cuadrados
Área Municipal:	14,550.881	metros cuadrados
Área Municipal dentro del Proyecto:	9,226.637	metros cuadrados
Área Municipal excedente en Cumbres Madeira, Sector Francés Priv. Matisse, Sección-"B", Priv. Martinica, Sena y Remi:	5,324.244	metros cuadrados
Área Vendible Total:	58,210.931	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	22,012.331	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	36,198.600	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	133	
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	132	
N° Lotes Multifamiliares:	001	
N° de Viviendas Unifamiliares:	132	
N° de Viviendas Multifamiliares:	449	
N° Total de Viviendas:	581	



Predio ubicado al sur del Fraccionamiento Cumbres Madeira Sector Francés Privada Remi y de la Avenida Richard E. Bird y al norte de la Avenida Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente; en el Municipio 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: Que las autorizaciones señaladas en el apartado de Considerandos del presente resolutivo se otorgaron encontrándose vigente el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2002-2020, en el cual el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (HM), donde de acuerdo al referido Plan, la zona habitacional multifamiliar permite la construcción de edificios para vivienda, así como vivienda unifamiliar, el comercio básico está condicionado. Para la porción del predio colindante a la Prolongación de la Avenida Puerta del Sol debido a que es considerada como Corredor Urbano de Bajo Impacto (CBI), para su área de influencia, además de permitirse el uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar, se permiten algunos usos Comerciales y de Servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidad del Plan; **por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.** En cuanto a la densidad se refiere, el predio objeto esta solicitud se ubica según el plano de densidades, en una Densidad medida tipo D-6, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea; para el Corredor Urbano de Bajo Impacto (CBI), se señala una densidad media donde se permite desarrollar un máximo de 95 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 10.4645492 hectáreas, lo que permite un máximo de 586 viviendas, el proyecto presenta 581 viviendas, lo que representa 55.520 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.



CUARTO: 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.

En el presente caso se requiere un área municipal de 12,782.00 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (581 viviendas, siendo un área municipal requerida de 12,782.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (siendo un área municipal requerida de 9,895.858 metros cuadrados, correspondiente al área vendible habitacional de 58,210.931 metros cuadrados).

En el presente caso, el proyecto cede dentro de este sector una superficie de 9,226.637 metros cuadrados, además el área municipal excedente cedida anticipadamente en Cumbres Madeira Sector Francés Priv. Matisse, Sección "B", Priv. Martinica, Sena y Remi de 5,324.244 metros cuadrados, (se deriva del área municipal para futuros sectores identificada como 2B de 2,752.298 metros cuadrados, área municipal 3B con superficie de 2,323.524 metros cuadrados y área municipal 4 con superficie de 248.422 metros cuadrados), bajo el expediente administrativo N° V-118/2012; 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° 962, Volumen: 174, libro: 157, Sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 30-treinta de abril del 2013-dos mil trece; por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 14,550.881 metros cuadrados.

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.

QUINTO: Además el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

1. VIALIDAD MAESTRA: De acuerdo a oficio N° DT/V/194/2015, de fecha 23-veintitrés de marzo del 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Visto Bueno, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, informa señalando lo siguiente:

- a) 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.
- b) 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:
- c) Deberá a llevar a cabo la semaforización a mediano plazo de las intersecciones de Paseo de Cumbres – Richard E. Bird y Paseo de Cumbres – Puerta del Sol. Cabe señalar que los semáforos, señalamientos viales. Pintura sobre el pavimento y demás dispositivos que se requieran, deberán ser suministrados por el desarrollador.
- d) 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.

2. HIDROLOGÍA: De conformidad con el oficio N° DT/H 88/2015, de fecha 18-dieciocho de marzo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico Hidrológico, que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto de la Modificación al Proyecto Urbanístico, así como en el dictamen correspondiente al Proyecto Ejecutivo (MUYP-

035/2012), Cumbres Madeira Sector Francés Matisse "A" (MUYPE-35/12 Sector Francés "A") aportados por el propio promovente, se tiene lo siguiente:

- a) Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, así como las correspondientes al proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.
- b) Así mismo, se deberán atender las especificaciones técnicas contenidas en los planos de drenaje pluvial elaborados por el M.C. Edgar Amauri Arteaga Balderas (Cédula No. 1792518), aportados por el propio promovente, en los cuales se observa lo siguiente:
 - Para el Canal 1: $b=2.00$ mts., $H=1.50$ mts., $TS=8.00$ mts y una $z=2$.
 - Para el Canal 2: $b=1.00$ mts., $H=1.00$ mts., $TS=5.00$ mts y una $z=2$.
 - Para el Canal 3: $b=3.00$ mts., $H=1.50$ mts., $TS=12.00$ mts y una $z=3$.
 - Para el Canal 4: $b=1.00$ mts., $H=0.75$ mts., $TS=4.00$ mts y una $z=2$.
 - Para el Canal 5: $b=4.50$ mts., $H=1.50$ mts., $TS=10.50$ mts y una $z=2$.

Mientras que para los cruces viales se deberán considerar las siguientes secciones:

- Para CP-1 Ducto Rectangular de 4.00×1.20 Mts. $S_{min}=3\%$
- Para CP-1A Ducto Rectangular de 4.00×1.20 Mts. $S_{min}=3\%$
- Para CP-2 Ducto Rectangular de 2.00×1.00 Mts. $S_{min}=3\%$
- Para CP-3 Ducto Rectangular de 5.00×1.20 Mts. $S_{min}=4.5\%$

Por otra parte, se deberán proteger los puntos donde convergen dos flujos, esto principalmente en la zona donde se conectan el Canal 01 y el Canal 02, donde se deberá proteger la cara norte del canal mediante un sistema de gaviones.

- c) Se realizó una evaluación hidráulica de la infraestructura autorizada y contenida dentro del plano pluvial ejecutivo (de detalle), esto dentro el dictamen No. DT/ H 307/2014, concluyendo que la infraestructura pluvial autorizada es suficiente para brindar un manejo adecuado de los caudales pluviales; sin embargo, se menciona también de manera especial, las características actuales de funcionamiento, donde se observa altas velocidades, zonas de obstrucción, además de la falta de conclusión de los sistemas pluviales aguas arriba.
- d) **Deberá completar el proyecto pluvial actual con obras de captación (rejillas) y conducción (ductos pluviales) sobre la Av. Paseo de los Leones, esto con el fin de darle manejo a la lámina de agua proveniente de la Av. Paseo de Cumbres y evitar el incremento del tirante de agua sobre la Av. Paseo de los Leones, esto en presencia de eventos de lluvia como los acontecidos en Septiembre de 2014. Considerado esto, se deberá atender esta situación previendo la temporada de lluvias (Mes de Mayo/CONAGUA), debiendo presentar ante esta Secretaría la propuesta hidráulica correspondiente, así como la propuesta del programa de obra esto para la etapa subsecuente.**
- e) Se buscará en todo momento evitar obstruir u obstaculizar las zonas de escurrimiento, esto principalmente en la zona de canalización a fin de evitar la formación de remansos o desvíos no deseados.
- f) Deberá 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.
- g) Durante la etapa de construcción, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:



Oficio N°:1291/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-105/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- h) 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 de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- i) 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.
- j) 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 de acuerdo al artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo, mediante Oficio N° DT/H27/2015/SEDUE de fecha 22 de enero del 2015, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, realiza evaluación al estudio Hidrológico – Hidráulico elaborado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental, signado por le M.C. Edgar Amauri Arteaga Balderas, con fecha de enero del 2012.

De dicha evaluación se observa lo siguiente:

1. El estudio Hidrológico presentado corresponde al estudio entregado como parte de los trámites del procedimiento autorización del proyecto de urbanización del Fraccionamiento cumbres Madeira Sector Francés Privada Normandía, Alpes y Paris.
2. Dentro de los dictámenes hidrológicos correspondientes a las distintas etapas de urbanización, se dio el Vo.Bo. de la infraestructura pluvial considerada dentro del proyecto pluvial propuesto por el M.C. Edgar Amauri Arteaga Balderas (e incluido dentro del estudio presentado), mismo que fue considerado como obligación dentro de los acuerdos de los proyectos de urbanización.
3. Recientemente se realizó una evaluación hidráulica de la infraestructura autorizada y contenida dentro del plano pluvial ejecutivo (de detalle), esto dentro del dictamen N° DT/H307/2014, concluyendo que la infraestructura pluvial autorizada es suficiente para brindar para brindar un manejo adecuado de los caudales pluviales; sin embargo, se menciona también de manera espacial, las características actuales de funcionamiento, donde se observa altas velocidades, zonas de obstrucción, además de la falta de conclusión de los sistemas pluviales aguas arriba.
4. **Por lo tanto, se deberá complementar el proyecto pluvial actual con obras de captación (rejillas) y conducción (ductos pluviales) sobre la Av. Paseo de los Leones esto con el fin de darle manejo a la lámina de agua proveniente de la Av. Paseo de Cumbres y evitar el incremento del tirante de agua sobre la Av. Paseo de los Leones, presentando ante esta Secretaria la propuesta hidráulica correspondiente, así como la propuesta del programa de obra.**
5. Finalmente es de señalar, que el estudio presentado para su evaluación corresponde al sustento hidrológico – hidráulico del plano ejecutivo (de detalle) presentado, autorizado por esta Secretaria y

evaluado dentro del dictamen DT/H307/2014. Por tanto, es de señalar que las observaciones indicadas en dicho dictamen siguen vigentes.

3. GEOLOGÍA: De conformidad con el oficio N° DT/G085/2015, de fecha del 18-dieciocho de marzo del 2015-dos mil quince, en el cual se otorga el presente Dictamen factible en virtud de la revisión del plano presentado, por lo que, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- a) Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los antecedentes con números de oficio 1868/SEDUE/2011 para las etapas anteriores.
- b) El proyecto debe contar con supervisión del asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción
- c) En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades y casas habitación, superiores a 3.00 m de altura, deberá realizar un análisis de estabilidad de taludes con el fin de mitigar el riesgo que se pudiera presentar.
- d) Con base en el artículo 228, fracción XI de la Ley Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que indica que: "En la etapa del proyecto ejecutivo el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

XI.- Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocido.

- e) Para la Etapa del Proyecto ejecutivo se deberá presentar el estudio de Mecánica de Suelos correspondiente.

4. ASPECTOS ECOLOGICOS: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 4477-15/DIEC/SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología, se señala lo siguiente:

En tanto esta Autoridad 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 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 pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

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;** siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.



Oficio N°:1291/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-105/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

SÉPTIMO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación tiene por objeto que acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del proyecto ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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.

DÉCIMO: 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 todo aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicaran 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.

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

LIC. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2012 - 2015

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

BLSC/TVNB/bash/AMR/vcg/dgrv

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse TERESA GOMEZ PEREZ siendo las 9:02 horas del día 29 del mes de Mayo del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR	LA	PERSONA	CON	QUIEN	SE	ENTIENDE	LA	DILIGENCIA
FIRMA <u>[Firma]</u>		FIRMA <u>[Firma]</u>						
NOMBRE <u>JORGE E. ZAMARINO</u>		NOMBRE <u>TERESITA GOMEZ PEREZ</u>						

