



N° de Oficio: 2000/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-030/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

ACUERDO ADMINISTRATIVO

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 06-seis días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-030/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 21-veintiuno de Abril del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 05-cinco de Septiembre del mismo año, presentados por la Licenciada María del Roble Galván Krüger, en su carácter de Delegado Fiduciario, según consta en Escritura Pública N° 23,490-veintitres mil cuatrocientos noventa, de fecha 09-nueve de diciembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular N° 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en la ciudad de Monterrey, del Estado de Nuevo León; la cual contiene Poder para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la Institución Fiduciaria denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, dentro del **Fideicomiso N° 851-00570**; mediante el cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas** de los Lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2**; el cual constará de 70-setenta lotes habitacionales unifamiliares, relativo a la superficie solicitada de **46,447.037 metros cuadrados**, el cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **243,513.493 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de la superficie autorizada de 34,457.877 metros cuadrados para la Etapa 1 del fraccionamiento que nos ocupa y de 3-tres predios, los cuales se indican a continuación:

1.- Polígono identificado como Fuera de Proyecto N° 3, con superficie de 112,647.686 metros cuadrados, de la cual para esta Etapa se tomará la superficie de 46,447.037 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **51-004-061**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 1,414-mil cuatrocientos catorce, de fecha 03-tres de febrero del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular N° 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 1538, Volumen: 264, Libro: 62, Sección: I Propiedad Monterrey, de fecha 14-catorce de febrero del 2006-dos mil seis; Así mismo, presenta Acreditación de Superficie, Medidas y Colindancias actuales, contenida en el Acta Fuera de Protocolo N° 27,645-veintisiete mil seiscientos cuarenta y cinco, de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular N° 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 5916, Volumen: 97, Libro: 119, Sección: Auxiliar, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2007-dos mil siete; **2.-** Polígono identificado como Fuera de Proyecto N° 1, con superficie de 94,863.305 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **51-004-142**; **3.-** Polígono identificado como Fuera de Proyecto N° 2, con superficie de 1,544.625 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **51-041-003**; el cual se acreditan mediante Escritura Pública N° 2,763-dos mil setecientos sesenta y tres, de fecha 28-veintiocho de diciembre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular N° 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del

Comercio, bajo el N° 5381, Volumen: 270, Libro: 216, Sección: I Propiedad Monterrey, de fecha 19-diecinueve de junio del 2008-dos mil ocho; predios colindantes al poniente del fraccionamiento Lomas de Valle Alto y al norte del fraccionamiento Lomas del Hípico 1° Sector, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, 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;

C O N S I D E R A N D O

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0745/2004, de fecha 17-diecisiete de noviembre del 2004-dos mil cuatro, bajo el expediente administrativo N° F-210/2004, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a una superficie total solicitada 292,637.7745 metros cuadrados. Posteriormente, esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el oficio N° DRF0747/2004, de fecha 18-dieciocho de noviembre del 2004-dos mil cuatro, bajo el expediente administrativo N° F-211/2004, aprobó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado LOMAS DEL HÍPICO, para una superficie solicitada de 185,703.49 metros cuadrados, que pertenece a un predio de mayor extensión con superficie total de 292,637.77 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Total:	292,637.77	metros cuadrados
Área Reservada:	106,934.28	metros cuadrados
Área Neta Solicitada:	185,703.49	metros cuadrados
Área Derecho de paso:	6,198.85	metros cuadrados
Área Vial:	57,638.97	metros cuadrados
Área Urbanizable:	128,064.52	metros cuadrados
Área Municipal:	30,764.28	metros cuadrados
Área Vendible:	97,300.24	metros cuadrados
Área Habitacional:	95,995.57	metros cuadrados
Área Equipamiento Recreativo:	1,304.67	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	168	
Lotes Equipamiento Recreativo:	001	
Total de Lotes:	169	

- II. Así mismo, esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR055/2005, de fecha 28-veintiocho de enero del 2005-dos mil cinco, bajo el expediente administrativo N° F-012/2005, aprobó el Proyecto de Rasantes, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado LOMAS DEL HÍPICO 1° ETAPA, para una superficie solicitada de 55,679.71 metros cuadrados, que pertenece a un predio de mayor extensión con superficie total de 185,703.49 metros cuadrados; Mediante acuerdo contenido en el oficio N° DIFR694/2005, de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2005-dos mil cinco, bajo el expediente administrativo N° F-224/2005, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico para el fraccionamiento denominado LOMAS DEL HÍPICO, consistente en incrementar la superficie total del terreno debido a una rectificación de medidas y además de incorporar una superficie de 587.83 metros cuadrados correspondiente al expediente catastral 51-004-072,



N° de Oficio: 2000/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-030/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

indicándosele la factibilidad de urbanización y lineamientos generales de diseño urbano, por consiguiente se modifica la distribución de áreas general, quedando de la siguiente manera:

Área Total:	294,693.21	metros cuadrados
Polígono C-1:	294,105.38	metros cuadrados
Polígono D-1:	587.83	metros cuadrados
Área fuera de aprobación:	106,949.39	metros cuadrados
Área Reservada (franja separadora):	96.52	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	187,647.30	metros cuadrados
Área Vial:	52,685.77	metros cuadrados
Área Urbanizable:	134,961.53	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Servicios:	6,614.57	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	274.54	metros cuadrados
Área Municipal:	27,721.09	metros cuadrados
Área Vendible:	100,351.33	metros cuadrados
Área Habitacional:	100,351.33	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	168	
Total de Lotes:	168	

III. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 2614/2009/SEDUE, de fecha 15-quince de octubre del 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo N° **MU-234/2009**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico para el fraccionamiento denominado LOMA BONITA, consistente en el incremento de la superficie total y la relotificación en general de los lotes; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	243,513.49	metros cuadrados
Área Vial:	55,634.06	metros cuadrados
Área Urbanizable:	187,879.43	metros cuadrados
Área Derecho de paso:	11,058.28	metros cuadrados
Área Municipal:	18,949.04	metros cuadrados
Área Parque Ecológico:	78,707.52	metros cuadrados
Área Vendible:	78,965.63	metros cuadrados
Área Habitacional:	78,965.63	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	215	

IV. Mediante oficio número 2655/2009/SEDUE emitido dentro del expediente administrativo N° **RAS-235/2009**, en fecha 15-quince de octubre del 2009-dos mil nueve, se aprobó el Proyecto de Rasantes, para el fraccionamiento denominado LOMA BONITA, relativo a una superficie solicitada de **238,513.49 metros cuadrados**, cuyo proyecto tiene como superficie de área vial de 55,634.06 metros cuadrados. Esta Dependencia, mediante acuerdo contenido bajo el número de oficio 579/2013/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo N° **MU-164/2012**, de fecha 08-ocho de julio del 2013-dos mil trece, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico; consistente en la ampliación de la calle de acceso al fraccionamiento, así como la vialidad principal de acceso a través del área municipal (cambio de destino del suelo por afectación con fines de utilidad pública); así como la eliminación de las calles que se encuentran pegadas a la cima del cerro, con el fin de bajar cota de urbanización,

buscando generar menos daños a la vegetación del cerro y por consiguiente el ajuste del cuadro general de áreas, lo anterior para mejoras en el proyecto general; quedando con el cuadro de áreas como sigue:

Área Polígono Total:	243,513.49	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Drenaje:	9,132.80	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,474.32	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM IPD:	877.00	metros cuadrados
Área Fuera de Proyecto:	96,270.32	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	135,759.05	metros cuadrados
Área Vial:	46,054.76	metros cuadrados
Área Urbanizable:	89,704.29	metros cuadrados
Área Municipal:	13,802.64	metros cuadrados
Área Vendible:	75,901.65	metros cuadrados
Área Habitacional:	75,901.65	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	202	
Total de Lotes:	202	

V. Así mismo, esta Autoridad, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-063/2013, bajo el oficio N° 598/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 25-veinticinco de septiembre del 2013-dos mil trece, autorizó el Proyecto de Rasantes, relativo a una superficie total solicitada de 243,513.49 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie vial de 46,054.76 metros cuadrados; vialidad pública de 2,956.53 metros cuadrados (ubicada en la intersección de las calles Lomas de Valle Alto y Antiguo Camino a las Minas de San Pedro y San Pablo, en el fraccionamiento Lomas de Valle Alto) y tramo de vialidad de 499.33 metros cuadrados ubicada en el Antiguo Camino a las Minas de San Pedro y San Pablo para el acceso al fraccionamiento Loma Bonita.

VI. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-006/2014, bajo el oficio N° 246/2014/DIFR/SEDUE, fecha 11-once de Noviembre del año 2014-dos mil catorce, aprobó el Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas de los lotes, del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 1; el cual constara de 42-cuarenta y dos lotes habitacionales unifamiliares; relativo a la superficie de 34,457.877 metros cuadrados, (el cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 243,513.49 metros cuadrados, misma que resulta de la suma de 4-cuatro predios, los cuales se indican a continuación: 1.- Lote N° 1 con superficie de 238,241.303 metros cuadrados, (de la cual para esta Etapa se tomará la superficie de 34,457.877 metros cuadrados) identificado bajo el número de expediente catastral **51-004-061**; 2.- Lote N° 3 con superficie de 2,643.07 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **51-041-003**; 3.- Lote N° 4 con superficie de 1,314.56 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **51-041-004**; 4.- Lote N° 38 con superficie de 1,314.56 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **51-041-038**; quedando con el cuadro de áreas como sigue:

Área Polígono Total:	243,515.49	metros cuadrados
Área fuera de Proyecto 1:	94,863.305	metros cuadrados
Área fuera de Proyecto 2:	1,544.625	metros cuadrados
Área fuera de Proyecto 3:	112,647.686	metros cuadrados
Área Polígono Etapa 1:	34,457.877	metros cuadrados



N° de Oficio: 2000/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-030/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Área a Desarrollar Etapa 1:	34,457.877	metros cuadrados
Área Vial:	12,722.529	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Drenaje Sanitario:	4,167.124	metros cuadrados
Área Urbanizable:	17,568.224	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	362.928	metros cuadrados
Área Municipal:	2,499.929	metros cuadrados
Área Vendible:	14,705.367	metros cuadrados
Área Habitacional:	14,705.367	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	42	
Total de Lotes:	42	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 2, Volumen: 176, Libro: 1, Sección: Fraccionamiento, de fecha 19-diecinueve de febrero de 2015-dos mil quince; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

VII. Escrito libre presentado por el propio promovente vinculado al expediente:

- o Que en relación a los Gravámenes que versan respecto de los predios objeto del trámite que nos ocupa, el promovente presenta en fecha 21-veintiuno de Abril de 2015-dos mil quince, escrito de fecha 15-quince de Octubre de 2014-dos mil catorce, signado por la C. Lic. María del Roble Galván Kruger, en su carácter de Delegado Fiduciario, que le otorgó a su favor la Institución Fiduciaria denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, dentro del Fideicomiso N° 851-00570; en el que manifiesta lo siguiente: "...otorgo la presente anuencia a favor de **"Inmobiliaria Lomas del Hípico, .SA. de C.V."**, para que efectúe el trámite de los permisos del Proyecto Ejecutivo y Ventas, del fraccionamiento **"Loma Bonita"**, así como todo tipo de trámite que se pudiera necesitar para el desarrollo del mismo, ante las dependencias del municipio de la Ciudad de Monterrey, N.L., en los terrenos con números catastrales **51-004-061, 51-041-003, 51-041-038 y 51-041-004**, que se encuentra Hipotecado con esta Institución, con una superficie de **238,241.303 m2, 2,643.07 m2, 1,314.56 m2 y 1,314.56 m2** respectivamente, ubicados en Camino a La Estanzuela, en el Municipio de monterrey, N.L. Los inmuebles forman parte del patrimonio del Fideicomiso 851-00571, en el que la Institución que represento es la Fiduciaria.

Esta carta anuencia no podrá ser delegada, y se expide únicamente para los efectos que aquí se indican.

De conformidad a lo expresado, firmo el presente documento."

Con lo cual cumple con el requisito de contar con la autorización del acreedor del gravamen, que se encuentra indicado en el artículo 230, fracción IV, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- VIII.** Que en fecha 03-tres de Junio del 2015-dos mil quince, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido el día 02-dos del mismo mes y año, bajo el oficio N° **1526/2015/DIFR/SEDUE** en donde se hacen del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el

trámite en cuanto a 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: ".....

A. Requisitos Faltantes:

1. *Solicitud de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, original y firmada por el propietario, apoderado legal y solicitante o gestor; indicando nombre completo de los propietarios, nombre del fraccionamiento y superficie neta a desarrollar, complementar datos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
2. *Predial Actualizado de las Superficies 112,647.686 metros cuadrados, 1,544.62 metros cuadrados, y 94,863.305 metros cuadrados de acuerdo a lo estipulado por el artículo 228 fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
3. *Avaluó Catastral del predio con la superficie de 94,863.305 metros cuadrados, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 228 fracción VI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
4. *Poder simple del Arq. José Antonio Jasso Castillo anexando identificación oficial de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 228 fracción XIV de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León*
5. *Cedula Profesional del C. Ing. Jesús Eduardo Lozano Losa, perito responsable de los planos del Proyecto Ejecutivo y Ventas y del programa de obra y presupuesto de obra, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 228 fracción XVI, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
6. *Antecedente de Aprobación, instructivo y plano del expediente administrativo N° F-006/2014 de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 228 fracción XVI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
7. *Convenio de aportación y plano de Energía Eléctrica, emitidos por la Comisión Federal de Energía Eléctrica, de acuerdo a lo dispuesto al artículo 228 fracciones IX y X de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
8. *Plano de Proyecto de Nomenclatura y Señalamiento Vial, con Visto Bueno de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública Y Vialidad de este Municipio, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 228 fracción IX, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*

B. Aspectos Hidrológicos:

1. *Plano de Drenaje Pluvial, conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de construcción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra considerada como aditiva del proyecto en base a lo indicado en el artículo 228, fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
2. *De acuerdo al oficio N° DT/H 125/2015 de fecha 04-cuatro de mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de esta Secretaría; informa que de acuerdo a la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Ejecutivo y Ventas, en el Estudio hidrológico proporcionado por el propio promovente, así como en el dictamen DT/ H 118/2014, se tiene lo siguiente:*
 1. *Del documento denominado "Convenio para la Constitución de una Servidumbre voluntaria Continua No Aparente entre las sociedades Ágora Edificaciones, S.A. de C.V. y Desarrollos Hadwell, S.A. de C.V. y por otra parte, Inmobiliaria Lomas del Hípico, S.A. de C.V." se deberán respetar las cláusulas señaladas las cuales atienden la obligación de participar en los proyectos necesarios, tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales debido a la operación que se fuera presentando en la zona, particularmente en la construcción del Ducto Pluvial en la Avenida Camino al Diente con disposición en el arroyo Los Elizondo-El Diente.*



N° de Oficio: 2000/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-030/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

2. Presentar el proyecto ejecutivo pluvial (Proyecto de detalle) conteniendo la infraestructura pluvial a considerar sobre el Camino al Diente:
- o Detalle de Conexión a la infraestructura existente.
 - o Detalle de Enductamiento y obras complementarias (Imbomales, Pozos de Visita, etc.)
 - o Detalle de Estructura de Salida (Disposición Final)

C. De acuerdo al oficio N° DT/G132/2015, de fecha 12-doce de mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, informa que de acuerdo al plano y los Estudios presentados, se desglosa lo siguientes aspectos Geológicos:

1. Deberá presentar las secciones transversales de las vialidades donde se observen las alturas e inclinaciones de los taludes y la Propuesta de Estabilización para los taludes resultantes del desarrollo urbano, tanto de las vialidades como de la lotificación. Dicha Propuesta deberá estar justificada con los Estudios necesarios que generaran la información.

D. Proyecto:

1. Verificar y corregir observaciones en plano (ya revisado y corregido el plano anexar 3 copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado)...."

IX. Que en relación al oficio N° 1526/2015/DIFR/SEDUE de fecha 02-dos de Junio del año en curso, el promovente presentó los siguientes escritos libres:

En fecha 12-doce Junio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presenta hago entrega de los documentos solicitados como respuesta al oficio 1526/2015/DIFR/SEDUE,...."

1. Solicitud de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas en formato Oficial conforme menciona el inciso 1 con la rúbrica original del Apoderado.
2. Prediales actualizando como respuesta al inciso 2.
3. Respecto al Avalúo Catastral del predio con superficie de 94,836.305 m2, dicho polígono no figura catastralmente en el patrón, por lo tanto anexamos un oficio dirigido a Catastro pidiendo la corrección de esta anomalía.
4. Poder simple del Arq. José Antonio Jasso Castillo con identificación oficial "IFE"
5. Cédula profesional del Ingeniero Jesús Eduardo Lozano Sosa; perito responsable de los planos del proyecto y del programa y presupuesto de Obra.
6. Antecedentes de aprobación, instructivo y plano del expediente administrativo No. F-006/2014.
7. Convenio de aportación y plano de Red de Energía Eléctrica emitidos por la Comisión Federal de Electricidad.
8. Plano de Proyecto de Nomenclatura y Señalamiento Vial con Visto Bueno de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio.

Aspectos Hidrológicos;

9. Plano de drenaje pluvial conteniendo las especificaciones hidráulicas correspondiente al sector, en cuestión incluyendo la lotificación urbanística.
10. Convenio para la constitución de una servidumbre voluntaria continua no aparente entre las Sociedades Ágora Edificaciones, S.A. de C.V. y Desarrollos Hadwell S.A. de C.V. y por otra parte Inmobiliaria Lomas del Hípico S.A. de C.V.
11. Comprobantes de Pagos de aportación según Convenio conforme a la Cláusula Cuarta Pagina 5.

7/24

Aspectos Geológicos:

12. Plano incluyendo las secciones transversales de las vialidades, incluyendo las alturas e inclinaciones de los taludes.

Proyecto

13. Tres copias simples de los planos del proyecto en formato oficial conteniendo las correcciones señaladas, incluyendo el plano revisado previamente, además de un CD con archivo digital del proyecto corregido en formato AutoCad 2010.

Nota: De la información solicitada en el presente oficio solo falta la Propuesta de estabilización de los taludes, resultantes del Desarrollo Urbano, tanto de las vialidades como de la lotificación, que será entregada a la mayor brevedad posible..."

- o En fecha 24-veinticuatro Junio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente hago entrega de los documentos solicitados como respuesta al oficio 1526/2015/DIFR/SEDUE.....":

De acuerdo al oficio No. DT/G132/2015 de fecha 12 de mayo de 2015, emitido por la Dirección Técnica de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, informa que de acuerdo al plano y los estudios presentados, se desglosa los siguientes aspectos Geológicos:

Aspectos Geológicos:

- 1- El pasado 12 de Junio se entregó mediante oficio los planos urbanísticos, incluyendo las secciones transversales de las vialidades, incluyendo las alturas e inclinaciones de los taludes.

Anexamos a este oficio el Estudio de Estabilización de Taludes para complementar la información entregada el día 12 de Junio, con las propuestas para los taludes resultantes del Desarrollo Urbano, tanto de las vialidades como de la lotificación..."

- o En fecha 07-siete de Julio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente y en relación a la solicitud del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado "LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2", el cual se encuentra ubicado al Oriente del fraccionamiento Lomas de Valle Alto y al sur del fraccionamiento Lomas del Hípico Sector 1, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León y que responde al expediente catastral no. 70) 51-004-061, hago entrega de los documentos solicitados y que se detallan a continuación.
 - a) Solicitud formal del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, firmada por la Delegada Fiduciaria del Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso Número 851-00570.
 - b) Conclusiones del Análisis Geológico y Estabilidad de Taludes del predio.
 - c) Programa y presupuesto de Obra de la Urbanización, firmado por el responsable y la Delegada Fiduciaria.
 - d) Plano de Pavimentos cordones y banquetas, incluyendo las secciones transversales de las vialidades,
 - e) Planos de habilitación de Áreas Municipales, en formato doble carta (original y dos copias)..."
- o En fecha 12-doce de Julio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente y con el fin de dar respuesta al oficio 1526/2015 DIFR/SEDUE....., hago entrega de los documentos solicitados y que se detallan a continuación.



N° de Oficio: 2000/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-030/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- a) *Solicitud del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas en formato Oficial conforme menciona el inciso 1 con la rúbrica original del Apoderado Legal.*
- b) *Prediales actualizados como respuesta al inciso 2.*
- c) *Respecto al Avalúo Catastral del predio con superficie de 94,836.305 m2, dicho polígono no figura catastralmente en el patrón, por lo tanto anexamos un oficio dirigido a Catastro pidiendo la corrección de esta anomalía.*
- d) *Poder simple del Arq. José Antonio Jasso Castillo con identificación oficial "IFE"*
- e) *Cédula profesional del Ingeniero Jesús Eduardo Lozano Sosa; perito responsable de los planos del proyecto y del programa y presupuesto de Obra.*
- f) *Antecedentes de aprobación, instructivo y plano del expediente administrativo No. F-006/2014.*
- g) *Convenio de aportación y plano de Red de Energía Eléctrica emitidos por la Comisión Federal de Electricidad.*
- h) *Plano de Proyecto de Nomenclatura y Señalamiento Vial con Visto Bueno de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio.*

Aspectos Hidrológicos;

- i) *Plano de drenaje pluvial conteniendo las especificaciones hidráulicas correspondiente al sector, en cuestión incluyendo la lotificación urbanística.*
- j) *Convenio para la constitución de una servidumbre voluntaria continua no aparente entre las Sociedades Ágora Edificaciones, S.A. de C.V. y Desarrollos Hadwell S.A. de C.V. y por otra parte Inmobiliaria Lomas del Hípico S.A. de C.V.*
- k) *Comprobantes de Pagos de aportación según Convenio conforme a la Cláusula Cuarta Pagina 5.*

Aspectos Geológicos:

- l) *Plano incluyendo las secciones transversales de las vialidades, incluyendo las alturas e inclinaciones de los taludes.*

Proyecto

- m) *Tres copias simples de los planos del proyecto en formato oficial conteniendo las correcciones señaladas, incluyendo el plano revisado previamente, además de un CD con archivo digital del proyecto corregido en formato AutoCad 2010.*

Nota: De la información solicitada en el presente oficio solo falta la Propuesta de estabilización de los taludes, resultantes del Desarrollo Urbano, tanto de las vialidades como de la lotificación, que será entregada a la mayor brevedad posible..."

- o *En fecha 15-quince de Julio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente y en relación al expediente administrativo F-030/2015, referente a la solicitud del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado "LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2", el cual se encuentra ubicado al Oriente del fraccionamiento Lomas de Valle Alto y al sur del fraccionamiento Lomas del Hípico Sector 1, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León y que responde al expediente catastral no. 70) 51-004-061, hago entrega de los documentos solicitados y que se detallan a continuación.*

- a) *Plano de Zonificación por porcentaje de pendientes del predio;*

9/24

- b) Plano de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas (el de revisión notificado y el corregido)
- c) Plano digitalizado en formato DWG...."

o En fecha 20-veinte de Julio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente y en relación al expediente administrativo F-030/2015, referente a la solicitud del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado "LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2", el cual se encuentra ubicado al Oriente del fraccionamiento Lomas de Valle Alto y al sur del fraccionamiento Lomas del Hípico Sector 1, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León y que responde al expediente catastral no. 70) 51-004-061, hago entrega de los documentos solicitados y que se detallan a continuación.

- a) Poder especial para actos de Administración de "Inmobiliaria Lomas del Hípico" a favor del Lic. René Aguayo Gallegos.
- b) Poder simple para toda la gestoría del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, emitido por Inmobiliaria Lomas del Hípico, S.A. de C.V. en favor del Arq. José Antonio Jasso Castillo. ..."

o En fecha 25-veinticinco de Julio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente y con el fin de dar respuesta al oficio 1526/2015 DIFR/SEDUE....., hago entrega de los documentos solicitados y que se detallan a continuación.

 De acuerdo al oficio No. DT/G132/2015 de fecha 12 de mayo de 2015, emitido por la Dirección Técnica de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, informa que de acuerdo al plano y los estudios presentados, se desglosa los siguientes aspectos Geológicos:

Aspectos Geológicos:

El pasado 12 de Junio del 2015, fueron entregados mediante oficio, los planos urbanísticos, incluyendo las secciones transversales de las vialidades, incluyendo las alturas e inclinaciones de los taludes.

Anexamos a este oficio el Estudio de Estabilización de Taludes para complementar la información entregada el día 12 de Junio, con las propuestas para los taludes resultantes del Desarrollo Urbano, tanto de las vialidades como de la lotificación..."

o En fecha 05-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: "Por medio de la presente y en relación al expediente administrativo F-030/2015, referente a la solicitud del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado "LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2", el cual se encuentra ubicado al Oriente del fraccionamiento Lomas de Valle Alto y al sur del fraccionamiento Lomas del Hípico Sector 1, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León y que responde al expediente catastral no. 70) 51-004-061, hago entrega de los documentos solicitados y que se detallan a continuación.

- a) Carta compromiso en relación con la terminación de la obra de la Infraestructura Pluvial, por parte de las empresas Desarrollos Hadwel, S.A. de C.V. y Ágora Edificaciones, S.A. de C.V..."

Documento adjunto al escrito de fecha 05-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince:



N° de Oficio: 2000/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-030/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- ✓ Convenio para la Constitución de una Servidumbre Voluntaria Continua No Aparente entre las sociedades Agora Edificaciones, S.A. de C.V. y Desarrollos Hadwell, S.A. de C.V. y por otra parte, Inmobiliaria Lomas del Hípico, S.A. de C.V." en su carácter de parte del Fideicomiso N° 851-00570 con Banco Regional de Monterrey, S.A. I.B.M., BANREGIO Grupo Financiero, Departamento Fiduciario, representada por el Lic. Gabriel Carlos Zambrano Benítez; en cuya clausula Tercera. **"Construcción de las Obras"**, último párrafo, manifiesta: *"...Ambas partes reconocen que los Fraccionamientos Lagos del Vergel, desarrollado por las "Propietarias", y LOMA Bonita, desarrollado por el "Desarrollador", requerirán la ejecución de obras de drenaje pluvial adicionales a las existentes, que permitan conectar la infraestructura actual con el Arroyo Los Elizondo, en donde deberán de efectuarse las descargas respectivas, obligándose ambas partes a participar de manera conjunta en la ejecución de tales obras..."*

- En fecha 02-dos de Septiembre del 2015-dos mil quince, presentan escrito signado por el Lic. René Aguayo Gallegos, representante legal de Inmobiliaria Lomas del Hípico, S.A. de C.V. y Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, representante legal de Ágora Edificaciones, S.A. de C.V. y Desarrollos Hadwel, S.A. de C.V., manifestando lo siguiente: *"Por medio de la presente y en relación al expediente administrativo F-030/2015, referente a la solicitud del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2 que se ubica al oriente del fraccionamiento Lomas de Valle Alto y al sur del Fraccionamiento Lomas del Hípico Sector 1, en el Municipio de Monterrey N.L. y que responde al expediente catastral N° 70-51-004-061, nos permitimos manifestar lo siguiente:*

Que en relación con la obra de infraestructura pluvial a que se refiere el convenio que tenemos celebrado por una parte Agora Edificaciones, S.A. de C.V. y Desarrollos Hadwel, S.A. de C.V., y por otra, Inmobiliaria Lomas del Hípico, S.A. de C.V. en su carácter de parte del Fideicomiso 851-00570 con Banco Regional de Monterrey, S.A. I.B.M. BANREGIO Grupo Financiero; mismo que se fue firmado el 28 de Abril de 2014, nos permitimos manifestar que extendemos un compromiso por ambas partes de que en un término de 15 meses quedarán concluidas dichas obras de Pluvial, es decir para finales del mes de Noviembre del 2016, habiéndose resuelto previamente, el derecho de paso requerido para conectar la descarga del Pluvial de Camino al Diente al arroyo Los Elizondo..."

- En fecha 08-ocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: *"Por medio de la presente hago entrega de los documentos solicitados en relación al expediente administrativo F-030/2015 referente a La solicitud de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2.*

En relación al predio ubicado colindante al oriente del fraccionamiento Lomas de Valle Alto y al sur del frac. Lomas del Hípico Sector 1, en el Municipio de Monterrey, N.L. y que responde al expediente catastral no. 70) 51-004-061.

1. Identificación del Lic. René Aguayo.

2. Audiencia para aclarar la superficie del exp. Catastral 51-004-061 pues hay diferencia entre el plano de Ventas y el documento del predial.
3. Avalúo Catastral del predio con superficie de 94,863.305 m2, cuyo número catastral es 51-004-142
4. Pago del impuesto predial no. 51-004-142
5. Instructivo y plano de ventas "Loma Bonita 1"; Inscrito F-006/2014.
6. Fecha de Autorización del convenio con C.F.E. para la Segunda Etapa de Loma Bonita.
7. **Programa y Presupuesto de Obra de Urbanización**
8. **Planos de Habilitación de Áreas Verdes y Pavimentos, firmados por el apoderado Legal y el Perito responsable de la Urbanización.**

Proyecto:

9. Dos copias simples de los planos del proyecto de ventas en formato oficial conteniendo las correcciones señaladas, incluyendo el plano revisado previamente, además un CD con archivo digital del proyecto corregido en formato AutoCAD 2010..."

X. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de las Ventas de los lotes del Fraccionamiento de que se trata, el cual constará de 70-setenta lotes habitacionales unifamiliares; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Polígono Total:	243,513.493	metros cuadrados
Área fuera de Proyecto 1:	94,863.305	metros cuadrados
Área fuera de Proyecto 2:	1,544.625	metros cuadrados
Área fuera de Proyecto 3:	66,200.649	metros cuadrados
Área Etapa 1 Autorizada:	34,457.877	metros cuadrados
Área a Desarrollar Etapa 2:	46,447.037	metros cuadrados
Área Vial:	13,365.177	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Drenaje Sanitario:	951.689	metros cuadrados
Área Urbanizable:	32,130.171	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	985.995	metros cuadrados
Área Municipal:	4,526.192	metros cuadrados
Área Vendible:	26,617.984	metros cuadrados
Área Habitacional:	26,617.984	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	70	
N° Lotes Totales:	70	

XI. Que según inspección física de fecha 27-veintisiete de Abril del 2015-dos mil quince, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2**, presenta 3.33% de avance de obra, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso del promovente de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por el propio promovente, dictaminó un costo por obra pendiente de \$13,320,202.13 (TRECE MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS DOS PESOS 13/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 230 y 231 fracción II de la



N° de Oficio: 2000/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-030/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de **\$15,984,242.56 (QUINCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 56/100 M.N.)**, notificado a la Institución Fiduciaria denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, dentro del Fideicomiso N° 851-00570, bajo el oficio N° 1970/2015/DIFR/SEDUE, en fecha 24-veinticuatro de Septiembre de 2015-dos mil quince; por lo que mediante escrito presentado por el promovente ante esta Secretaría en fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, exhibe póliza de fianza N° **1654598** expedida el día 25-veinticinco de Septiembre del 2015-dos mil quince, por **ACE Fianzas Monterrey, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$15,984,242.56 (QUINCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 56/100 M.N.)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

XII. La Institución Fiduciaria denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, dentro del Fideicomiso N° 851-00570, por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.

XIII. Que en cumplimiento en lo dispuesto por el artículo 230 Fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en vigor, se adjunta al expediente la siguiente constancia: copia de recibo oficial número **20779898**, de fecha 21-veintiun días del mes de enero del 2014-dos mil catorce; expedido por la Tesorería General del Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje del Fraccionamiento LOMA BONITA, con área vendible de 78,965.63 metros cuadrados.

XIV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3170000025324**, de fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$328,581.52 (TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 52/100 M.N.)**; por la cantidad de \$320,344.77 (TRESCIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 77/100 M.N.) por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo, con un monto por metros cuadrado de área vendible de 26,617.98 metros cuadrados; 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 c) número 1. Letras B y C; mas la cantidad de \$8,236.75 (OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 75/100 M.N.); por el concepto de pago por el trámite de Ventas; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría

13/24

de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso d) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento denominado **LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2**.

- XV.** Además el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 inciso a) de la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León, según copia de recibo oficial con Folio N° 3170000025323, de fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$42,916.18 (CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DIECISEIS PESOS 18/100 M.N.)**; constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de **26,617.98 metros cuadrados**, correspondiente al fraccionamiento **LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2**.
- XVI.** La Institución Fiduciaria denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, dentro del Fideicomiso N° 851-00570, por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; por medio del presente instrumento, cede y traspasa sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 231 fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- XVII.** Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta positiva 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, así como **la autorización de Ventas** por lo que es procedente la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2**.
- XVIII.** Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 Fracción VI, 3, 7, 8, 9 Inciso B Fracción II, 12 Fracciones XXI y XXIX, 13, 124 Fracciones I al XII, 148 Fracción I, 150 Fracciones I al V, 151



N° de Oficio: 2000/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-030/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Fracciones I al VII, IX y X, 219 Fracciones III, IV, 228 fracciones I al XVI, 229, 230 fracciones I al X, 231 Fracción I y II, 232, 236, 241 Fracciones V y VI, 242 fracciones III y IV, y demás relativos 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 del Estado de Nuevo León; Artículo 12 fracción III y 15 Fracción I. "De Planeación y Administración" inciso D) y Fracción II. "De Desarrollo Urbano" inciso K) y L) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A

PRIMERO: En los términos anteriores se autoriza la **aprobación del Proyecto Ejecutivo y habiéndose formalizado en este acto y por instrumento el otorgamiento de la Garantía mencionada**, se otorga a la Institución Fiduciaria denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, dentro del Fideicomiso N° 851-00570; la **Autorización de Ventas** de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2**; el cual constará de 70-setenta lotes habitacionales unifamiliares, relativo a la superficie solicitada de **46,447.037 metros cuadrados**, el cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **243,513.493 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de la superficie autorizada de 34,457.877 metros cuadrados para la Etapa 1 del fraccionamiento que nos ocupa y de 3-tres predios, los cuales se indican a continuación: **1.- Polígono identificado como Fuera de Proyecto N° 3, con superficie de 112,647.686 metros cuadrados, de la cual para esta Etapa se tomará la superficie de 46,447.037 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-004-061**; **2.- Polígono identificado como Fuera de Proyecto N° 1, con superficie de 94,863.305 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-004-142**; **3.- Polígono identificado como Fuera de Proyecto N° 2, con superficie de 1,544.625 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 51-041-003**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Polígono Total:	243,513.493	metros cuadrados
Área fuera de Proyecto 1:	94,863.305	metros cuadrados
Área fuera de Proyecto 2:	1,544.625	metros cuadrados
Área fuera de Proyecto 3:	66,200.649	metros cuadrados
Área Etapa 1 Autorizada:	34,457.877	metros cuadrados
Área a Desarrollar Etapa 2:	46,447.037	metros cuadrados
Área Vial:	13,365.177	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Drenaje Sanitario:	951.689	metros cuadrados
Área Urbanizable:	32,130.171	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	985.995	metros cuadrados
Área Municipal:	4,526.192	metros cuadrados
Área Vendible:	26,617.984	metros cuadrados
Área Habitacional:	26,617.984	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	70	
N° Lotes Totales:	70	

Predios colindantes al poniente del fraccionamiento Lomas de Valle Alto y al norte del fraccionamiento Lomas del Hípico 1° Sector, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L.

808700

N° de Oficio: 2000/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-030/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Y en cumplimiento de los artículos 229 y 232 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 factibilidad de urbanización, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, aplicados de acuerdo al entonces vigente Plan Parcial de Desarrollo Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2002-2020, el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**); en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos de suelo predomina el uso Habitacional Unifamiliar; **por lo que el presente proyecto cumple con el uso Permitido.**

En cuanto a la densidad se refiere, se determinó una **densidad en base a las pendientes** promedio del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente mayor del 15% y hasta del 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; y para predios con pendiente mayor del 30% y hasta del 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; los terrenos con pendientes mayores del 45%, no se consideran aptos para el uso urbano.

El presente proyecto contempla un plano de pendientes, de fecha Septiembre del 2014-dos mil catorce, firmado por los C.C. Ing. Farid De La Cruz, Lic. René Aguayo Gallegos, Apoderados Legales e Ing. Pedro Elizondo González perito responsable con Cédula Profesional 727845; el cual arroja que una superficie del predio de 29,531.37 metros cuadrados, con pendientes del 0 al 15%, resultan 42 viviendas; superficie de 99,733.24 metros cuadrados, con pendientes del 15% al 30%; resultan 84 viviendas; superficie de 63,297.57 metros cuadrados, con pendientes del 30% al 45%, resultan 76 viviendas; y superficie de 50,951.31 metros cuadrados, con pendientes mayores del 45% (0 viviendas); dado un total de 202-doscientos dos viviendas. Cabe señalar que la Etapa 1 presentó en su proyecto 42 viviendas, en tanto que en el trámite que nos ocupa presenta 70 lotes habitacionales; **por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.**

TERCERO: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey 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 proyecto se requiere un área municipal de 4,525.057 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (correspondiente a 26,617.984 metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 4,525.057 metros cuadrados), por ser mayor que calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (70 viviendas; siendo un área municipal requerida de 1,540.00 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 4,526.192 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberá habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 fracción II, último párrafo incisos a), b), c) y d) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Además deberán habilitarse de acuerdo al plano presentado ante esta Secretaría.



N° de Oficio: 2000/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-030/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

CUARTO: El desarrollador (en este caso INMOBILIARIA LOMAS DEL HÍPICO, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria "C", así como BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO (División Fiduciaria) en su carácter de Fiduciaria dentro del Fideicomiso N° 851-00570, en lo que les corresponda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 236 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León); 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, y conforme al programa de obra presentado por los propios promoventes, se realizarán en un plazo no mayor a **15- quince 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 incluidas la instalaciones de las tomas domiciliarias y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante N° 225/A/11, de fecha 30-treinta de Junio de 2014-dos mil catorce. Los lotes achurados (indicados en plano) deberán contar con cisterna y equipo de bombeo, el mantenimiento y la instalación será por cuenta de los propietarios.

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° 225/A/11, de fecha 30-treinta de Junio de 2014-dos mil catorce. 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° 365/2011 de fecha 01-primer día del mes de noviembre del 2011-dos mil once; (referente a la superficie vendible total de 78,965.63 metros cuadrados destinada para uso habitacional unifamiliar tipo residencial), de aportación para obras de infraestructura celebrados con dicha Dependencia.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 30-treinta de Abril de 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 dicho planos de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-016/2012, de fecha 29-veintinueve de Mayo de 2015-dos mil quince; convenio de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía.

Red de Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, con las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al convenio de Prestación de Servicios de Construcción e Instalación de la Infraestructura necesaria para la conducción de gas natural y supervisión de obra, de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2011-dos mil once; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 285/2015, de fecha 11-once de Agosto de 2015-dos mil quince; en el cual otorga el Vo. Bo., y se informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al proyecto Ejecutivo y

17/24

Ventas, en el Estudio Hidrológico presentado por el propio promovente, así como en el dictamen DT/H 118/2014 correspondiente al proyecto Ejecutivo y Ventas (1°Sector); se señalan los siguientes lineamientos:

- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las indicadas en las Modificaciones a los Proyectos Urbanístico y de Rasantes que no hayan sido efectuadas.
- b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico realizado por el IIC de la UANL a través del M.C. Ricardo Alberto Cavazos González y con fecha de Septiembre de 2011, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- c) Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- d) El desarrollador deberá garantizar que no habrá afectaciones en los fraccionamientos aguas abajo por concepto de excedentes de agua o arrastre de material edafológico, haciendo énfasis en que el desarrollador 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) Del documento denominado "*Convenio para la Constitución de una Servidumbre Voluntaria Continua No Aparente entre las sociedades Agora Edificaciones, S.A. de C.V. y Desarrollos Hadwel, S.A. de C.V. y por otra parte, Inmobiliaria Lomas del Hípico, S.A. de C.V.*" se deberán respetar las cláusulas señaladas las cuales atienden la obligación de realizar obras de drenaje pluvial adicionales (Ducto pluvial en la Av. Camino al Diente con disposición en el arroyo Los Elizondo-El Diente), **donde ambas partes deberán participar de manera conjunta en la ejecución de tales obras.**

Considerando dicha situación, y de acuerdo al programa de obra presentado por el propio promovente **deberán estar concluidas todas las obras de drenaje pluvial adicionales (Ducto pluvial en la Av. Camino al Diente con disposición en el arroyo Los Elizondo-El Diente) en un plazo de 15 meses,** esto a fin de proceder con los trámites propios de la entrega del fraccionamiento al municipio.

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,



N° de Oficio: 2000/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-030/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

Pavimentos, cordones y banquetas comunes: Conforme a los resultados del Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por ORCCO Organización Consultiva para la Construcción, S.A. de C.V., de fecha 11-once de octubre del 2011-dos mil once, signado por el Ing. Jesús Adrián Cruz del Ángel, Gerente Técnico con Cédula Profesional N° 2710887 y Diseño de Estructura de Pavimento Flexible, realizado por Ingeniería y Calidad Bogotá, S.A. de C.V., de fecha Septiembre del 2010, signado por el M.C. Amilkar Rodríguez Pinzón, con Cédula Profesional N° 6455086, presentados por el solicitante; las características de los pavimentos serán las siguientes: Estructura para Vialidades Principales, se les indica la estructura siguiente: Carpeta Asfáltica con espesor de 6.00 cms., Base con espesor de 15.00 cms., Sub-base con espesor de 15.00 cms., Subrasante con espesor de 12.00 cms; Estructura de Pavimento para Vialidades Secundarias, se les indica la estructura siguiente: Carpeta Asfáltica con espesor de 5.00 cms., Base con espesor de 20.00 cms., Subrasante con espesor de 15.00 cms; por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en Estudios y Planos de Pavimentos 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 $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$, 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 y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 151 Fracción II último párrafo inciso a) III inciso f) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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/772/2013, con fecha del 13-trece de diciembre 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 del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial 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/25641/V/2015, con fecha del 08-ocho de Mayo de 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 y Tránsito 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/455/2015, con fecha del 08-ocho de Julio de 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Vo. Bo., por lo que deberá de cumplir con lo establecido en el Artículo 151 Fracción III Inciso g) 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, entre las cuales se encuentran las obras de pavimentación, adecuaciones viales, señalización y alumbrado público de la vialidad de acceso al fraccionamiento Loma Bonita, en el tramo que abarca desde Carretera Nacional hasta el acceso al fraccionamiento.
- 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 (sobre el área vial), cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial.

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/G209/2015, con fecha del 13-trece de Julio de 2015-dos mil quince, en el cual otorga el presente dictamen factible, en virtud del Estudio de Estabilidad de Taludes elaborado por "CONSULTORIA DE GEOCIENCIAS" presentado por el propio promovente y el antecedente con No. de Oficio DT/G183/2015; se desprenden las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

De acuerdo al plano y los Estudios presentados, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- 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.
- La zona del proyecto se ubica en el borde de la llanura Costera del Golfo del Norte y de la Provincia de la Gran Llanura Norteamericana. En esta región, las unidades litológicas que constituyen la zona del valle son rocas detríticas de la Formación Indidura del Cretácico Tardío.
- En la unidad de Cuaternaria del área se incluyen los depósitos de talud, abanicos aluviales, depósitos aluviales, que en conjunto consisten en clastos compuestos por fragmentos de gruesos a finos, sueltos a bien consolidados, predominante con variaciones laterales y verticales.



N° de Oficio: 2000/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-030/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- o La geología estructural del predio no presenta importantes dificultades, ya que sus estructuras son simples y mantienen homogeneidad en cuanto a sus relaciones y posiciones geométricas en todo el predio. El rumbo preferencial del plano de estratificación es de N40°S con una inclinación de 30° al Ne. Existen algunas fallas inactivas rellenos y cementadas por calcita que no presentan riesgo en las condiciones actuales del terreno, de las cuales se pueden medir 3 familias que están definidas por las orientaciones preferenciales: N37°E/79°NW, N55°E/70°SE, N35°/83°SE, además existen también planos de foliación con la orientación preferencial de N65°W/81°SE.
- o La estratigrafía del sitio está formada por capas de lutita y limolitas algo margosas, muy fracturadas desde los primeros 6.00 m en donde el índice de calidad de la roca es de 0, quiere decir rocas muy fracturadas en donde predomina la lutita con algunas pequeñas capas de margas y limolitas y fracturas rellenas de calcita decolorada por el intemperismo.
- o El corte máximo detectado para el terreno en la zona del camino de acceso sería del orden de 5.50 m para el piso de la calle.
- o Deberá seguir las recomendaciones de los Estudios presentados hasta ahora.
- o Para la estabilidad de los taludes se presentan las siguientes propuestas:
 - ✓ Talud máximo actual (=80°) y adecuarse/perfilarse en caso que se requiera.
 - ✓ Colocar una malla ciclónica de rombo triple torsión sujeta con escarpas (puede ser una malla triple torsión) sujetas para zonas de anclaje.
 - ✓ Aplicar vegetación inducida que permita que las raíces permitan la retención de los bloques y actúen con la malla de rombo triple torsión.
 - ✓ Otra opción es la de usar mallas de triple torsión tensadas sujetas a anclas en el hombro del talud y recubiertas por un mortero de 7 cm. De espesor o por vegetación inducida que permita crecimientos de raíces.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 5860-15/DIEC/SEDUE, de fecha 07-siete de Agosto de 2015-dos mil quince, 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 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 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) La plantación de 71-setenta y un árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama; 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. El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como 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: cenizos, lantana, tronadora y pasto de bajo consumo de agua.
- d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión 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:

Las áreas municipales se habilitarán con pasto o especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de 71-setenta y un árboles nativos.

- 2. La plantación de 70-setenta árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama, 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 chinés, 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.
- 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-2001.
- 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 esta Secretaría, previo a la instalación.

QUINTO: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por los C.C. Lic. María del Roble Galván Krüger, Delegado Fiduciario de la Institución Fiduciaria BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, dentro del **Fideicomiso N° 851-00570**; Lic. René Aguayo Gallegos, Apoderado Legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA LOMAS DEL HÍPICO, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria "C", e Ing. Jesús Eduardo Lozano Sosa, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 1684538 y de conformidad con lo solicitado, **BANCO REGIONAL DE**



N° de Oficio: 2000/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-030/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, dentro del Fideicomiso N° 851-00570; deberá de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 15-quince 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.

SEXTO: Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **LOMA BONITA RESIDENCIAL ETAPA 2**; consistente en la póliza de Fianza N° 1654598 expedida el día 25-veinticinco de Septiembre del 2015-dos mil quince, por ACE Fianzas Monterrey, S.A., en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$15,984,242.56 (QUINCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 56/100 M.N.)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

SÉPTIMO: 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 maestra 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 la Institución Fiduciaria denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO N° 851-00570**; por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; para que conforme a lo establecido en los Artículos 229 y 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, gestione y obtenga de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del instructivo y los planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio; remitiendo 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.

23/24

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, 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/ALB/bash/AMR/vcg/dgrv