



N° de Oficio: 1595/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas

INSTRUCTIVO

**A LOS C.C LIC. HÉCTOR JUAN NAVARRO GARZA Y MAURICIO NAVARRO GARZA
APODERADOS LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V.**
Calle Ricardo Margain N° 555, B-402,
Colonia Santa Engracia, San Pedro Garza García, N. L.
Presentes.-

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

---En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-090/2014**, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-primer del mes de Octubre del 2014-dos mil catorce y al escrito de fecha 11-once de Septiembre del 2015-dos mil quince, presentados por los C.C. Lic. Héctor Juan Navarro Garza y Mauricio Navarro Garza, quienes acreditan su personalidad mediante Escritura Publica N° 26,092-veintiseis mil noventa y dos, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2004-dos mil cuatro, ante el Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público N° 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene el Poder General para Actos de Dominio que les otorgó a su favor la persona moral denominada **PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicitan la **Modificación al Proyecto Ejecutivo**, consistente en la elaboración del plano bajo los lineamientos de Catastro en lo que al programa de Sicof se refiere, y así como la **Autorización de Ventas**, del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual constará de 31-treinta y un lotes Unifamiliares, denominado **ÉBANOS**; relativo a una superficie solicitada de **50,000.00 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-016-167**; cuya propiedad se acredita mediante la escritura N° 2,334-dos mil trescientos treinta y cuatro, de fecha 08-ocho de diciembre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular N° 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y al Comercio, bajo el N° 1778, Volumen: 262, Libro: 72, Sección: I Propiedad Monterrey, de fecha 28-veintiocho de Febrero del 2005-dos mil cinco; predio colindante a Camino al Parque Natural La Estanzuela, 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;

CONSIDERANDO

- I.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido bajo el número de oficio N° DFR0414/2005, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-124/2005**, de fecha 28-veintiocho de junio del 2005-dos mil cinco, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie solicitada de 50,000.00 metros cuadrados. Posteriormente, mediante acuerdo contenido bajo el número de oficio DIFR0398/2006, emitido dentro del expediente

administrativo N° F-052/2006, de fecha 26-veintiseis de julio del 2006-dos mil seis, aprobó el proyecto Urbanístico para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado RINCON DE LA ESTANZUELA; relativo a una superficie solicitada de 50,000.00 metros cuadrados, con la siguiente distribución de áreas:

Área Total del Polígono:	50,000.00	metros cuadrados
Área Arroyo Sin Nombre:	3,562.19	metros cuadrados
Área Arroyo El Calabozo:	657.99	metros cuadrados
Área Neta:	45,779.82	metros cuadrados
Área Vial:	11,483.23	metros cuadrados
Área Municipal:	4,983.92	metros cuadrados
Área Vendible:	29,312.67	metros cuadrados
Numero de Lotes	26	

II. Así mismo, mediante acuerdo contenido bajo el número de oficio 1076-07-GARP/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo N° R-001/2007, de fecha 08-ocho de junio del 2007-dos mil siete, autorizó el Proyecto de Rasantes, relativo a un predio con superficie a solicitada de 50,000.00 metros cuadrados, con una Área Vial autorizada de: 11,483.23 metros cuadrados.

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido bajo el número de oficio 3338/SEDUE/2010, emitido dentro del expediente administrativo N° MUYPE-084/2010, de fecha 19-diecinueve de enero del 2011-dos mil once, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en ajustar la geometría de la lotificación, para contemplar derechos de paso solicitado por la Dependencia Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., así como la aprobación al Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo del fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado RINCON DE LA ESTANZUELA; relativo a una superficie solicitada de 50,000.00 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total del Polígono:	50,000.00	metros cuadrados
Área Arroyo Sin Nombre:	3,562.19	metros cuadrados
Área Arroyo El Calabozo:	657.99	metros cuadrados
Área Neta:	45,779.82	metros cuadrados
Área Vial:	11,704.71	metros cuadrados
Área Derecho de Paso AYD:	674.85	metros cuadrados
Área Urbanizable:	33,400.26	metros cuadrados
Área Municipal:	4,912.32	metros cuadrados
Área Vendible:	28,487.94	metros cuadrados
N° de Lotes:	26	

IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo de fecha 08-ocho de junio del 2011-dos mil once, contenido bajo el número de oficio 1564/SEDUE/2011, emitido dentro del expediente administrativo N° ME-031/2011, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo, consistente en ajustar los derechos de paso solicitados por la Dependencia Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., Así como el aumento de lotes vendibles para el desarrollo del fraccionamiento Habitacional de



N° de Oficio: 1595/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas

Unifamiliar Urbanización Inmediata, denominado RINCON DE LA ESTANZUELA; relativo a una superficie solicitada de 50,000.00 metros cuadrados; quedando distribución de las siguientes áreas:

Área Total del Polígono:	50,000.00	metros cuadrados
Área Arroyo Sin Nombre:	3,562.19	metros cuadrados
Área Arroyo El Calabozo:	657.99	metros cuadrados
Área Neta:	45,779.82	metros cuadrados
Área Vial:	11,748.60	metros cuadrados
Área Derecho de Paso AYD:	824.90	metros cuadrados
Área Urbanizable:	33,206.32	metros cuadrados
Área Municipal:	4,824.99	metros cuadrados
Área Vendible:	28,381.33	metros cuadrados
N° de Lotes:	27	

- V. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el oficio N° 619/2014/DIFR/2014, de fecha 15-quince de agosto del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo N° F-035/2014, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en la modificación de los retornos de circulares a rectangulares, así como el aumento de lotes de 27 a 31, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado EBANOS; relativo a la superficie solicitada de 50,000.000 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total del Polígono:	50,000.00	metros cuadrados
Área Arroyo Sin Nombre:	3,562.19	metros cuadrados
Área Arroyo El Calabozo:	657.99	metros cuadrados
Área Neta:	45,779.82	metros cuadrados
Área Estación de Bombeo:	179.78	metros cuadrados
Área Vial:	12,339.22	metros cuadrados
Área Derecho de Paso A y DJE:	820.65	metros cuadrados
Área Urbanizable:	32,440.17	metros cuadrados
Área Municipal:	4,733.67	metros cuadrados
Área Vendible:	27,706.50	metros cuadrados
Numero de Lotes:	31	

- VI. Que en fecha 03-tres de octubre del 2014-dos mil catorce, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto a trabajos preliminares, En cuanto al desmonte, el trazo y los cortes ya se realizaron en todas las vialidades, las nivelaciones se están haciendo en la Avenida Ébanos desde el puente que se ubica sobre el arroyo hacia la calle Olmo; Terracerías se están realizando sobre la Avenida Ébanos en una en una sección de 200.00 m. partiendo desde el puente sobre el arroyo hacia el poniente a la calle Olmos, el resto de las vialidades se encuentran en terraplén, la calle Arce ya tiene la terracería; en cuanto al drenaje sanitario se encuentra instalada la tubería de la red principal, la toma en los lotes, los pozos de visita en todas las calles, así como los registros y la tubería en los derechos de paso ubicados al norte y al sur del predio, aun no se han iniciado los trabajos de drenaje pluvial; en cuanto agua potable se terminó de instalar la tubería de red principal y la acometida en los lotes, así como la construcción del tanque de almacenamiento ubicado al norponiente del predio y la tubería y las bombas en la estación de

bombeo ubicada colindante al norte del área municipal 4, la construcción del tanque de almacenamiento ubicada sobre la avenida Ébanos a 80.00 metros aproximadamente del tanque de almacenamiento, se están realizando reparaciones de la tubería en varias secciones sobre la Avenida Ébanos; gas natural se instaló la tubería de la red principal y la acometida en los lotes, está pendiente la conexión para la alimentación principal en el acceso al fraccionamiento, sobre la Avenida Ébanos hay secciones donde se están realizando reparaciones de la tubería principal; en cuanto a pavimentos, banquetas y guarniciones, no sean iniciado trabajos de urbanización; electrificación se encuentra instalada la tubería y los registros, no tiene la tapa, el cableado se está instalado sobre la avenida Ébanos iniciando en el límite poniente del predio hacia la calle Olmo; electrificación aún no se han iniciado los trabajos de instalación del poliducto así como la construcción de las bases; en cuanto jardinería y arborización, equipamiento no se han iniciado trabajos; en cuanto nomenclatura y señalamiento vial, equipamiento a un no se han instalado, en cuanto alumbrado público, no se iniciado trabajos; en cuanto uso de suelo del área colindante, al norte, al sur y al poniente son terrenos sin uso actualmente y al oriente con vialidad, la ocupación de los lotes se encuentra en estado natural; infraestructura se encuentra instaladas las tuberías y los poliductos para los servicios de electrificación, agua potable, drenaje sanitario y gas natural; al oriente del fraccionamiento se ubica el Camino al Parque Natural La Estanzuela con una sección de 7.00 metros actualmente, en la sección correspondiente al fraccionamiento se está adecuando la vialidad para tener una sección de 22.00 metros; en cuanto escurrimientos naturales y/o arroyos en el orientación suroeste a noroeste cruza un arroyo por la Avenida Ébanos y el cual se ubica aproximadamente a 40.00 metros del camino Parque Natural La Estanzuela; en cuanto a vegetación las áreas para viviendas y municipales se encuentran en estado natural en breña, con palmas, uña de gato, encinos, sombrilla, ébanos, plantas arbustivas y maleza; no se observan derechos de paso dentro del predio.

VII. Escrito presentado por el promovente vinculado al expediente:

Escrito de fecha 30-treinta de Abril del 2014-dos mil catorce, signado por el C. Javier Enrique Flores Cortés, Representante de la persona moral denominada Inmobiliaria Morelense Monserrat, S.A. de C.V., manifestando: *"...en mi carácter de representante legal de **INMOBILIARIA MORELENSE MONSERRAT, S.A. DE C.V.**, por medio de la de la presente vengo a manifestar que mi representada no tiene inconveniente en que **PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V.** lleve a cabo la tramitación necesaria ante las dependencias oficiales correspondientes para continuar el desarrollo del proyecto inmobiliario que se viene ejecutando en el terreno que se identifica como C-3, con superficie de 50,000.00 (cincuenta mil) metros cuadrados, de la subdivisión del Polígono C que formó parte de un predio rústico que se le localiza al sur-este de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en el lugar denominado La Estanzuela, en el sitio que se llamó Hacienda de Xochitl.*

✓

La presente manifestación no implica autorización alguna para que el inmueble antes mencionado, pueda ser gravado o enajenado, total o parcialmente, en forma alguna..."

Por lo que se da cumplimiento al Artículo 230 fracción IV de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

VIII. Que en fecha 11-once de Noviembre del 2014-dos mil catorce, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 31-treinta y uno de Octubre del 2014-dos mil catorce, bajo el oficio N° 984/2014/DIFR/SEDUE, en donde se hacen del conocimiento al interesado los



N° de Oficio: 1595/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

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) *Corregir datos en solicitud oficial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 fracción I y 230 fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
- 2) *Escrito de justificación de la modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas firmado por el propietario y/o apoderado (original),*
- 3) *Deberá realizar correcciones en el Programa y Presupuesto de obra, firmado por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 fracción XIII y XV de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
- 4) *Dentro del resolutivo emitido en fecha 15-quince de agosto del 2014-dos mil catorce, contenido bajo el oficio N° 619/2014/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo F-035/2014, mediante el cual se autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico, para el desarrollo que nos ocupa; en el Cuarto de los acuerdos se señala lo siguiente: “...Así mismo, dentro del resolutivo emitido en fecha 08-ocho de junio del 2011-dos mil once, contenido bajo el oficio N° 1564/SEDUE/2011, dentro del expediente administrativo ME-031/2011, mediante el cual se autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo para el desarrollo del fraccionamiento que nos ocupa; en el Cuarto de los Acuerdos, se señaló lo siguiente: “...CUARTO:...6. Sigue vigente la obligación de acompañar el documento oficial para realizar Obras de Infraestructura Hidráulica especificando cruce vehicular interno para 27 lotes, emitido por la Comisión Nacional del agua (CONAGUA); de acuerdo al escrito recibido ante esta Secretaría en fecha 15-quince de abril del 2011-dos mil once, por el Ing. Jaime Leal Treviño, apoderado Legal de PROMOTORA ALI, S.A DE C.V....7. Además previo a la Autorización de la etapa de Ventas, deberá presentar la Demarcación Federal por parte de la Comisión Nacional del Agua (CNA) y planos con la demarcación del arroyo antes mencionado, así como el permiso para el puente sobre propiedad Federal, con el Visto Bueno de las autoridades correspondientes. Actualizado...”*

Por lo que previo a la Autorización de Ventas deberá cumplir y presentar los documentos oficiales actualizado por las Dependencias correspondientes....”

Por lo que sigue vigente la obligación de acompañar el documento oficial para realización de las Obras de Infraestructura Hidráulica especificando cruce vehicular y el permiso para el puente sobre la propiedad Federal, emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), así como la Demarcación Federal actualizada por parte de la Comisión Nacional del Agua (CNA) y planos con la demarcación de los arroyos Sin Nombre y El Calabozo...”

IX. Escritos libres presentados por el promovente vinculados al oficio N° 984/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2014-dos mil catorce:

- o De fecha 20-veinte de noviembre del 2014-dos mil catorce, manifestando: “Nos referimos al Fraccionamiento “Ebanos” ubicado en el camino al parque La Estanzuela en el Municipio de Monterrey, N.L. del cual estamos solicitando la modificación al proyecto Ejecutivo y autorización de Ventas según consta en el expediente administrativo No. F-090/2014. En alusión al oficio 984/2014/DIFR/SEDUE y en atención al instructivo que nos extendieron y que recibimos el 11 de Noviembre del 2014 les estamos anexando a la presente la siguiente documentación:
 - a).- Solicitud oficia corregida.

- b).- Escrito de justificación de la modificación del proyecto ejecutivo y autorización de ventas.
- c).- Programa corregido del presupuesto de obra por ejercer firmado por el perito y apoderado legal Ing. Jaime Leal Treviño.
- d).- Carta compromiso de no afectación a terceros.
- e).- Copia de cédula profesional del perito y apoderado legal Ing. Jaime Leal Treviño.

En lo que respecta a la actualización de la demarcación de la zona federal por parte de la CNA y del permiso del cruce vehicular del arroyo Sin Nombre les informamos que estamos en proceso de su obtención de la dependencia antes mencionada..."

- De fecha 10-diez de Noviembre del 2014-dos mil catorce, escrito de Justificación a la Modificación al Proyecto Ejecutivo adjunto, manifestando: "Nos referimos al Fraccionamiento Rincón de la Estanzuela (Ebanos) ubicado en el camino al parque natural la Estanzuela, en el Municipio de Monterrey, N.L.

El objeto de ésta es comentarle el porqué de la solicitud para la modificación del proyecto ejecutivo y ventas del Fraccionamiento antes mencionado, dicha solicitud está contenida en el expediente administrativo F-000090-14 y cuyo nip de identificación es el 3732.

Dicha solicitud es en virtud de que por así favorecer al proyecto nos vimos en la necesidad de modificar los retornos de las calles de circulares a rectangulares y al reestudiar el diseño del Fraccionamiento se modificó la lotificación existente resultando 4 lotes más..."



- De fecha 10-diez de Noviembre del 2014-dos mil catorce, Carta Compromiso de No Afectación a Terceros, manifestando: "Nos referimos al Fraccionamiento Rincón de la Estanzuela (Ebanos) ubicado en el camino al parque natural la Estanzuela en el municipio de Monterrey, N.L.

El motivo de ésta después de mandarle un atento saludo es poner de su conocimiento que es nuestro compromiso, asegurando decir verdad, que no habrá afectación alguna a ningún tercero con la modificación del proyecto ejecutivo y ventas que estamos solicitando..."

- De fecha 27-veintisiete de Noviembre del 2014-dos mil catorce, manifestando: "Nos dirigimos a usted de la manera más atenta para informarle que para seguir con el cumplimiento de la documentación solicitada por esa dependencia según oficio 984/2014/DIFR/SEDUE para la autorización de la modificación del proyecto ejecutivo y autorización de ventas del Fraccionamiento "Ebanos", solicitud que hicimos y consta en el expediente administrativo No.-F-090/2014, estamos adjuntando a la presente:

Copia de la carta solicitando a la C.N.A. la actualización de la delimitación de la zona federal arroyo Sin Nombre, que cruza nuestro terreno el cual estamos desarrollando el Fraccionamiento "Ebanos"..."

- De fecha 27-veintisiete de Marzo 2015-dos mil quince, manifestando: "Nos dirigimos a usted de la manera más atenta para informarle que para seguir con el cumplimiento de la documentación solicitada por esa dependencia en el oficio 984/2014/DIFR/SEDUE para la autorización de la modificación del Proyecto



N° de Oficio: 1595/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Ejecutivo y Autorización de Ventas del Fraccionamiento "Ebanos", solicitud que hicimos y consta en el expediente administrativo N° F-090/2014, estamos adjuntando a la presente la siguiente documentación:

- Copia de la carta solicitando a la CNA la actualización de la Delimitación de la Zona Federal del Arroyo Sin Nombre, que cruza nuestro terreno en el cual estamos desarrollando el Fraccionamiento "Ébanos".
- Copia de la solicitud de ingreso a la CNA del Permiso de Cruce Vehicular en el Arroyo Sin Nombre, que cruza nuestro terreno en el cual estamos desarrollando el Fraccionamiento "Ébanos"..."
- o De fecha 27-veintisiete de Mayo del 2015-dos mil quince, manifestando: "...El motivo de la presente es adjuntar la documentación que nos requirieron para complementar el expediente mencionado, y se nos otorgue la Autorización solicitada, para lo cual anexamos la siguiente documentación:
 - a).- Copia de Plano con las modificaciones sugeridas en revisión efectuada el 30 de abril, el cual ya fue revisado por catastro conforme a sus requerimientos.
 - b).- Escrito de justificación del motivo de la Modificación del Proyecto Ejecutivo y Ventas.
 - c).- Copia del oficio OSP-141/2014 de CFE donde se menciona que el proyecto es para 31 lotes unifamiliares de 30 KVA/lote en media tensión..."
- o De fecha 27-veintisiete de Mayo del 2015-dos mil quince, manifestando: "...El objeto de ésta es el de comentarle el porqué de la solicitud para la Modificación del Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento antes mencionado, dicha solicitud está contenida en el Expediente Administrativo F-090/14
El motivo es con el fin de continuar con el trámite antes mencionado para su autorización correspondiente..."
- o De fecha 11-once de junio del 2015-dos mil quince, manifestando: "...Nos referimos al Fraccionamiento Ébanos ubicado en el camino al Parque Natural La Estanzuela en el Municipio de Monterrey, N.L. del cual estamos solicitando la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas según consta en el Expediente Administrativo No. F-090/2014.
El objeto de esta es informarles que la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Proyecto de Ventas consiste en la elaboración del plano bajo los lineamientos de Catastro en lo que al programa Sicof se refiere y así continuar con el trámite..."
- o De fecha 11-once de septiembre del 2015-dos mil quince, manifestando: "... EN CONTESTACION AL OFICIO N° 984/14/DIFR/SEDUE DEL EXPEDIENTE F-0090/2014 DEL FRACCIONAMIENTO ÉBANOS, HAGO ENTREGA REFERENTE AL PUNTO N° 4 DEL OFICIO MENCIONADO CON ANTERIORIDAD RESPECTO AL PERMISO DE CRUCE VEHICULAR EN EL ARROYO SIN NOMBRE EMITIDO POR LA COMISION NACIONAL DEL AGUA (CONAGUA), ORGANISMO DE CUENCA RIO BRAVO..." Anexando el siguiente documento:

185500

N° de Oficio: 1595/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- Permiso de Construcción o Modificación de Obra en Zona Federal autorizado para realizar obra en una corriente de propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua, en el municipio de Monterrey, N.L., emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), bajo el oficio N° **B00.811.08.02-400(15)**, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, que a continuación se describe: *"Construcción de Cruce Vehicular, sobre el Arroyo Sin Nombre, Afluente directo del Arroyo El Calabozo, para acceso al Desarrollo Ébanos"*.

X. Que según inspección física de fecha 06-seis de Febrero 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 EBANOS, presenta un avance de obra del 45.38%, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso 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, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$4'885,506.92 (CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SEIS PESOS 92/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 230 y 231 fracción II de la 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 de propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente a la de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de \$ 5,862,608.31 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS 31/100 M.N.), notificado a la persona moral denominada PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V. bajo el oficio N° 1368/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 29-veintinueve de abril del 2015-dos mil quince, fecha emitida por la Secretaría; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 18-dieciocho de Mayo del 2015-dos mil quince, por el Ing. Jaime Leal Treviño, en su carácter de Representante legal de Promotora Ali S.A. de C.V., exhibe póliza de fianza N° **3634-01834-4**, expedida el día 29-veintinueve de Abril del 2015-dos mil quince, por **AFIANZADORA ASERTA, S.A. DE C.V.**, 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 \$ 5,862,608.31 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS 31/100 M.N.); la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización. En dicho escrito manifiesta lo que sigue: *"Nos referimos al Fraccionamiento Ébanos ubicado en el camino al Parque Natural La Estanzuela en el Municipio de Monterrey, N.L. del cual estamos solicitando la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas según consta en el Expediente Administrativo No. F-090/2014.*

En alusión al oficio N° 138/2015/DIFR/SEDUE en el cual se nos solicita una Fianza para garantizar las obras faltantes de urbanización del mencionado fraccionamiento, y conforme a los datos del Polígono General del plano presentado a revisión, anexamos a la presente la siguiente documentación:

- a).- Fianza por la cantidad de \$ 5,862,608.31 M.N. para garantizar las obras faltantes de urbanización del Fracc. Ébanos.
- b).- Certificado de Gravamen actualizado, para verificación de datos del Polígono General..."

XI. La persona moral denominada **PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V.**, por conducto de sus Apoderados Legales, expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas del fraccionamiento de que trata, ocurre en este 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



N° de Oficio: 1595/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

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.

- XII.** Que en cumplimiento en lo dispuesto por el Artículo 230 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se adjunta al expediente la siguiente constancia: copia de recibo oficial número **12686011**, de fecha 23-veintitres de Septiembre del 2008-dos mil ocho; expedida por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las redes de Agua y Drenaje del fraccionamiento Rincón de la Estanzuela actualmente denominado (Ébanos), con área vendible de 29,312.67 metros cuadrados.
- XIII.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3170000025199**, de fecha 30-treinta de Septiembre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$12,337.60 (DOCE MIL TRECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 60/100 M.N.)**; por concepto de pago de la Modificación al Proyecto Ejecutivo con un monto de \$4,100.85 (CUATRO MIL CIEN PESOS 85/100 M.N.), más el concepto de Autorización de Ventas con un monto de \$ 8,236.75 (OCHO MIL DOCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 75/100 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 incisos d) y g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- XIV.** Además el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, según copia de recibo oficial con Folio N° **3170000025200**, de fecha 30-treinta de Septiembre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$44,674.85 (CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 85/100 M.N.)**; constancia de pago por el concepto inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de **27,708.77 metros cuadrados**, correspondiente al fraccionamiento ÉBANOS.
- XV.** La persona moral denominada **PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados Legales, los C.C. Héctor Juan Navarro Garza y Mauricio Navarro Garza, 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 fraccionamientos 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 56 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 inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- XVI.** Que en virtud de lo anterior y demás de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos para construcción, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso públicos previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, resulta procedente la Modificación al Proyecto Ejecutivo del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las

005535

obras urbanización del fraccionamiento; Así mismo resulta positiva la solicitud de Autorización de Ventas, y es procedente la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes.

XVII. 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 Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B), 12 fracción XXI, 13, 124 fracciones III, IV, V, VII, VIII y IX, 148 fracción I, 150 fracciones IV y V, 151 fracciones I y II, 218 fracciones V y VI, 219 fracciones III y IV, 226, 228 fracciones del I al XVI, 230 fracciones del I al X, 241 fracción V y VI, 242 fracción III y IV, 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), II de Desarrollo Urbano, inciso K) y L), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos antes señalados, se **autoriza la Modificación al Proyecto Ejecutivo** y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento el otorgamiento de la garantía mencionada, se otorga a la persona moral denominada **PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V.**; la **Autorización de Ventas** del lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual constará de 31-treinta y uno lotes habitacionales del fraccionamiento denominado **ÉBANOS**; relativo a la superficie solicitada de **50,000.00 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-016-167**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total del Polígono:	50,000.000	metros cuadrados
Área Arroyo Sin Nombre:	3,562.187	metros cuadrados
Área Arroyo El Calabozo:	657.993	metros cuadrados
Área Estación de Bombeo:	179.752	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	45,600.068	metros cuadrados
Área Vial:	12,336.768	metros cuadrados
Área derecho de Paso Agua y Drenaje Sanitario:	820.608	metros cuadrados
Área Urbanizable:	32,442.692	metros cuadrados
Área Municipal:	4,733.919	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	27,708.773	metros cuadrados
Numero de Lotes Unifamiliares:	31	

Predio colindante a Camino al Parque Natural La Estanzuela, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.



N° de Oficio: 1595/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2014
Asunto: Modificación al 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 las aprobaciones de factibilidad de urbanización, lineamientos generales de diseño urbano y Modificación al proyecto urbanístico, aplicados de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey, N. L. 2002-2020, el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), y según la matriz de compatibilidad de usos del suelo contenida en dicho ordenamiento, el uso de suelo habitacional unifamiliar se estima Permitido. por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.

TERCERO: En cuanto a la densidad se refiere, se aplicó la densidad de crecimiento por porcentaje de pendientes, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente 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%, 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 estudio de pendientes, presentado ante esta dependencia en fecha 22-veintidos de julio del 2014-dos mil catorce, en el cual forma parte integral del expediente F-035/2014, de fecha 15-quince de agosto del 2014-dos mil catorce, bajo el N° de oficio 619/2014/DIFR/SEDUE, signado por el Ing. Jaime Leal Treviño, con Cedula Profesional N° 268349, Apoderado Legal de la empresa Promotora Ali, S.A. de C.V., el cual arroja las pendientes del 0 al 15% con superficie 17,437.28 metros cuadrados, resultando 26 viviendas; del 15% al 30%, con superficie de 21,333.75 metros cuadrados, resultando 17 viviendas; del 30% al 45%, la con una superficie de 10,749.60 metros cuadrados, resultan 04-cuatro viviendas; y del 45%, con una superficie de 479.37 metros cuadrados, superficie no apta para urbanizar; dando una superficie total de 50,000.00 metros cuadrados y 47 viviendas máximas; el proyecto contempla 31 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad de la zona; cumpliendo así con la densidad permitida.

CUARTO: 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 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 4,710.105 metros cuadrados, correspondiente al área vendible habitacional unifamiliar de 27,708.773 metros cuadrados, equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional (siendo un área municipal requerida de 4,710.491 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (31 viviendas, siendo un área municipal requerida de 682.00 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto **cede una superficie de 4,733.919 metros cuadrados;** Dichas áreas se encuentran 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.

QUINTO: Se tiene a **PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V.**; por conducto de su Apoderados Legales; cediendo formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L.

SEXTO: Se hace el conocimiento a **PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados Legales; que para dar cumplimiento al artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberán acudir de inmediato al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a inscribir el instructivo y los planos autorizados; Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, remitiendo a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente.

SÉPTIMO: El desarrollador, en este caso **PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados Legales; están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación, conforme al programa de obra anexo al expediente, el cual no podrá exceder de 06-seis meses a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 151, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:

Agua Potable: Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante N° **174/08**, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2008-dos mil ocho.

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° **174/08**, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2008-dos mil ocho. 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 el convenio N° **275/2008**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 16-dieciseis de junio del 2008-dos mil ocho, por un área vendible de 29,312.67 metros cuadrados, destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó bajo el oficio N° **OSP-255/2007**, de fecha 05-cinco de julio del 2007-dos mil siete, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento RINCON DE LA ESTANZUELA, para la cantidad de 26 lotes habitacionales; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° **ESP-146/2006**, de fecha 06-seis de julio del 2014-dos mil catorce, de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía.

Posteriormente, la Comisión Federal de Electricidad autorizó bajo el oficio N° **OSP-142/2014**, de fecha 21-veintiuno de mayo del 2014-dos mil catorce, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento EBANOS con una cantidad de 31 lotes habitacionales; quedando el fraccionador sujeto al



N° de Oficio: 1595/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-022/2014, de fecha 12-doce de junio del 2014-dos mil catorce, de obra específica celebrado con dicha compañía.

Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa presentadora del servicio; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras a instalaciones.

Drenaje Pluvial: De acuerdo al dictamen técnico Hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 345/2015, de fecha 22-veintidos de Septiembre del 2015-dos mil quince, el cual otorga el Visto Bueno y se informa que base a la revisión del plano presentado por el propio promovente, correspondiente a la Modificación al Proyecto Ejecutivo, así como la Autorización de Ventas, así como en el dictamen hidrológico correspondiente a la Modificación al Proyecto Urbanístico (F-035/2014); se informan las siguientes especificaciones y obligaciones al presente proyecto:

A) Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de la factibilidad de urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la autorización a la Modificación al Proyecto Urbanístico y proyecto de Rasantes que no hayan sido efectuadas.

B) Así mismo, siguen vigentes las consideraciones contenidas dentro del Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por el Instituto de Ingeniería Civil a través de su departamento de Hidráulica de la Universidad Autónoma de Nuevo León, mismo que fue elaborado con fecha del 05 de Febrero del 2010 y autorizado por el Ing. Ricardo A. Cavazos González. Así mismo, se deberán considerar los caudales obtenidos en el Estudio Hidrológico complementario, el cual estudió las características del llamado "Arroyo Sin Nombre", afluente del Arroyo El Calabozo, esto considerando la incidencia directa sobre la zona del futuro desarrollo; presentados por el propio promovente.

Del estudio Hidrológico presentado se observa lo siguiente:

1.-Las vialidades no presentarán problemas de acumulamientos excesivos de agua, problemas de daños en la estructura del pavimento debido a la velocidad del agua, resaltando así la importancia de no modificar las pendientes ni los bombeos considerados en el proyecto de Rasantes, pues cualquier cambio repercutirá directamente en el comportamiento hidráulico de las vialidades.

C) Deberá garantizar la óptima conducción del caudal a través de la vialidad, esto en la intersección del "Arroyo Sin nombre" y la vialidad principal; se deberá considerar la construcción de un puente, a fin facilitar la limpieza, mantenimiento y vigilancia del escurrimiento natural, atendiendo las consideraciones técnicas señaladas por la CONAGUA.

D) Deberá atender lo señalado en Oficio de la CONAGUA con oficio No. BOO.00.R07.07.02.-151(2011) y BOO.00.R07.07.02.-196(2006):

"Deberá colocar mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal e informe por escrito al Organismo de Cuenca la fecha de colocación de éstas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento, cabe señalar que la propiedad federal es pública, de libre acceso y no deberá considerarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de su propiedad".

E) Deberá atender las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del permiso de construcción en zona federal expedido por la CONAGUA bajo el Oficio No. BOO 811.08.02-400(15) (Septiembre 2015).

Observando lo anterior se tiene lo siguiente:

Para la Obra denominada "Construcción de cruce vehicular, sobre el arroyo Sin Nombre, Afluente directo del Arroyo el Calabozo para acceso al desarrollo Ébanos" se deberán cumplir las siguientes condiciones técnicas:

- Gastos de Diseño $Q=25.00m^3/s$ correspondiente a un periodo de retronó $Tr=100$ años.
- Construcción de dos ductos cajón de concreto de 3.50×2.20 mts. (Según especificaciones contenidas en plano No. NVL-0014/15 CONAGUA).

- F) Durante la etapa de urbanización, 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:
- 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.
- G) 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.
- 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 del Estado de Nuevo León.
- I) 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 presentado en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas de acuerdo al artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Elementos urbanos del uso público: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, 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, para el fraccionamiento denominado EBANOS, realizado por PRISMA Control de Calidad S.A. de C.V., de fecha 17



N° de Oficio: 1595/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

diecisiete de febrero del 2010-dos mil diez, signado por el Ing. Andrés Martínez Reyna, con Cédula Profesional N° 517874 y el Estudio de para el Diseño de Espesores "Pavimento Flexible", realizado en el sitio por PRISMA Control de Calidad, S.A. de C.V., de fecha 14-catorce de noviembre del 2008-dos mil ocho, signado por el Ing. Andrés Martínez Reyna, con Cedula Profesional N° 517874, presentados por el propio promovente; las características de los pavimentos serán las siguientes: Estructura del Pavimento para Transito Mediano (Lateral del Arroyo El Calabozo), se le indica la estructura siguiente: Carpeta Asfáltica de 5.00 cms. de espesor, Base con espesor de 15.00 cms., y Terracería con espesor de 30.00 cms.; Estructura de Pavimentos para Transito Ligero (Resto de las Calles), se le indica la estructura siguiente: Carpeta Asfáltica de 4.00 cms. de espesor, Base con espesor de 12.00 cms., y Terracería con espesor 30.00 cms; por lo que deberán cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indica en dichos Estudio de Diseño de Espesor "Pavimento Flexible" y de Mecánica de Suelos anexo al expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 fracción III inciso g, fracción VII y artículo 228 fracciona 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 $f'c= 200 \text{ kg/cm}^2$, a 28 años de edad.

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, 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 Modernización y Proyectos, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° **DMP/1009/2009**, de fecha 26-veintiseis de octubre del 2009-dos mil nueve; 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 Vialidad y Tránsito de este Municipio, según oficio N° **DIV/MV/9045/X/2009**, con fecha del 22-veintidos de Octubre del 2009-dos mil nueve, así como plano autorizado en fecha 23-veintitres de octubre del 2009-dos mil nueve; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la actual Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

Vialidad: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DT/V/599/2014**, con fecha del 10-diez de octubre del 2014-dos mil catorce, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá 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:

- a. 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.

- b. 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 la habilitación del Camino al Parque Natural La Estanzuela, en el tramo que abarca desde Camino a Valle Alto, hasta el acceso al desarrollo. Cabe señalar que esta condicionante deberá cumplirse previo a la Autorización de la Etapa de Terminación de Obras y Liberación de Garantías.
- c. El acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.

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 emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G297/2014, de fecha 22-veintidos de octubre del 2014-dos mil catorce, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión del plano de dicho fraccionamiento, Estudio de Diseño de Espesores "Pavimentos Flexible" y Estudio de Mecánica de Suelos elaborados por "PRISMA, Control de Calidad, S.A de C.V.", el cual informa que siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos al presente proyecto:

Se le reitera al interesado que sigan vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos para la aprobación de la Etapa Modificación al Proyecto Urbanístico con el N° de Oficio 619/2014/DIFR/DIFR/SEDUE, en el que cita las recomendaciones más apropiadas para el fraccionamiento, también los cálculos de las capacidades de carga admisible además del tipo de cimentación más recomendable, así como el desarrollo de vialidades con base en lo descrito por el Estudio de Diseño de Pavimento.

En caso de requerir realizar cortes en el tramo que dejan taludes permanentes, estos deberán estar debidamente protegidos mediante métodos de contención que garanticen su estabilidad; para aquellos que cuenten con alturas mayores a 3.00 m deberán contar con su análisis geotécnico correspondiente, que determine sus condiciones de estabilidad y de este modo se realicen las obras de mitigación de riesgo necesarias.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° 2974-14/DIEC/SEDUE, de fecha 20-veinte de octubre del 2014-dos mil cuatro, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para la Modificación al Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de 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:



N° de Oficio: 1595/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Habilitación de Áreas Verdes: deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y cumplir con el proyecto de habilitación de áreas verdes municipales, las cuales se habilitarán de la manera siguiente:

1. **En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:**

- a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 metros veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) **La plantación de 74-setenta y cuatro árboles nativos de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, mayores de 3-tres metros de altura, los cuales deberán ser de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Ébano y Anacua.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcción que en un futuro se pudiera ver afectadas por el crecimiento de arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valorización.
- c) **Deberá incluir en el área, especie arbustivo nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debidamente 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 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 ó concreto), cancha polivalente, colector 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 restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitaran de la siguiente manera:

- 1) El área municipal (1A, 1B, 2A, 2B, 3 y 4) se habilitaran con luminarias, sistema de riego, el sembrado de pasto ó especies arbustivas, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de 74-árboles nativos; el área (5) se habilitara como caseta de vigilancia.
- 2) La plantación de 31-treinta y un árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Encino, palo Blanco, Ébano y Anacua. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidas 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 ser plantados al 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 chinense, 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 ampliación 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 el NOM-059-SEMARNAT-2010.

- 7) Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
- 8) En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

OCTAVO: Con fundamento en el programa de obras y presupuestos para las obras de urbanización previstas, firmado por los C.C. Mauricio Navarro Garza y Héctor Juan Navarro Garza, apoderados legales de la persona moral denominada **PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V.**; así como el C. Ing. Jaime leal Treviño, Perito Responsable de Obra, con cédula profesional N° 268349; y de conformidad con lo solicitado por el propio promovente, deberá de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 06-seis meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prorroga 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.

NOVENO: Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obra de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización, denominado **ÉBANOS**; consistente en la póliza de fianza N° 3634-01834-4, expedida el día 29-veintinueve de Abril del 2015-dos mil quince, por **AFIANZADORA ASERTA, S.A. DE C.V.**, en favor de Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad \$ 5,862,608.31 (**CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHO PESOS 31/100**); 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.

DÉCIMO: 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.

UNDÉCIMO: Se hace del conocimiento de **PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados Legales; 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 la correspondiente inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León del acuerdo de la Aprobación de la Modificación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, y se tendrán por garantizadas las obligaciones, remitido a esta autoridad un ejemplar que contenga la inspección correspondientes.

DUODÉCIMO: 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.



N° de Oficio: 1595/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2014
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

DECIMOTERCERO: 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.

DECIMOCUARTO: 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.

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

DECIMOSEXTO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracciones III, 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.

DECIMOSÉPTIMO: 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/jem

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse JAIIME LEAL TRIVIÑO siendo las 4:53 horas del día 14 del mes de OCTUBRE 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. ZAMARCO O.</u>		NOMBRE <u>ing. Jaime Leal Triviño</u>						

