



Oficio N°:1936/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-088/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

INSTRUCTIVO

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

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

-----En la ciudad de Monterrey, N. L a los 28-veintiocho días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-088/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2015-dos mil quince, presentada por el C. Ing. Cyrano Salatihel Mena Farfán, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 13,094-trece mil noventa y cuatro, de fecha 22-veintidos de Septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Aldo Humberto Ponce Ricardi, Notario Público Suplente de la Notaria Publica N° 69-sesenta y nueve, del cual es Titular el Licenciado y Contador Público César González Cantú con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio limitado en cuanto a su objeto, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata denominado **CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR**, relativo a la superficie solicitada de **175,266.699 metros cuadrados**, la cual forma parte de una superficie de mayor extensión de **196,683.360 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-005**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 19,543-diecinueve mil quinientos cuarenta y tres, de fecha 12-doce de marzo del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, Notario Público Titular N° 119-ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 10,201, volumen: 256, libro: 204, sección: I Propiedad Monterrey; de fecha 03-tres de diciembre del 2003-dos mil tres; Así mismo, presenta Rectificación de medidas, contenida dentro del Acta fuera de Protocolo N° 108,293, de fecha 03-tres de Junio de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular N° 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 3230, volumen: 111, libro: 65, sección: Auxiliares, de fecha 06-seis de Junio de 2014-dos mil catorce; predio colindante al sur del Fraccionamiento Cumbres San Agustín Privada Italiana y Privada Francesa, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la Ciudad de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 3090/2008/SEDUE, de fecha 02-dos de octubre del 2008-dos mil ocho, bajo el expediente administrativo N° FYL-111/2008, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos

Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR; relativo a una superficie total solicitada de 1,281,702.67 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 02-dos predios: 1. Predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-005** con superficie de 362,014.08 metros cuadrados, 2. Predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-015** con superficie de 919,688.59 metros cuadrados. Posteriormente esta Secretaría mediante acuerdo 694/2009/SEDUE, de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo N° **PU-133/2008**, aprobó la el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados que forma parte de una superficie de mayor extensión de 1,281,702.67 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Polígono (81-000-005):	362,014.08	metros cuadrados
Área Polígono (81-000-015):	919,688.59	Metros cuadrados
Área a Desarrollar:	1,281,702.67	metros cuadrados
Área fuera de aprobación:	1,114,212.17	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	167,490.50	metros cuadrados
Área Vial:	102,258.91	metros cuadrados
Área Urbanizable:	65,231.59	metros cuadrados
Área Municipal:	11,507.48	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	520.73	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	11,510.34	metros cuadrados
Área Vendible:	41,693.04	metros cuadrados
Área Habitacional:	41,693.04	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	295	
N° de Lotes:	295	

ii. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1238/2009/SEDUE; de fecha 18-dieciocho días del mayo del 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo N° **RAS-046/2009**, aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN TERCER SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie de Área Vial de 102,258.91 metros cuadrados. Posteriormente esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el oficio N° DTF-004/2009, de fecha 23- veintitrés de diciembre del 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo N° **MUYPE-265/2009**, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en la inclusión de un retorno de 22.00 metros de diámetro al final de la calle Florencia, para no dar continuidad al predio vecino hacia el poniente y la creación de una calle intermedia, conectando la calle Florencia con la calle Cd. Madrid, a la cual se está nombrando Cd. Toledo, lo anterior para cumplir con la longitud máxima entre vialidades, así mismo disminuye un lote habitacional y la autorización del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual constará de 294-doscientos noventa y cuatro lotes unifamiliares el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados y que forma parte de una superficie de mayor extensión de 1,281,702.67 metros cuadrados la cual resulta de la suma de 02-dos predios los cuales se indican a continuación: 1. Predio identificado bajo expediente catastral 81-000-005, con superficie de 362,014.08 metros cuadrados; 2. Predio identificado bajo el expediente catastral 81-000-015, con superficie de 919,688.59 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:



Oficio N°:1936/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-088/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del comercio, en fecha 27- veintisiete de enero del 2010-dos mil diez, bajo el N° 198, Volumen: 125, Libro: 8, Sección: IV Resolutivo y Convenios Diversos; así mismo autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

III. Que esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el oficio N° 242/SEDUE/2009, de fecha 30-treinta de diciembre del 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo N° V-266/2009, autorizó la Celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual constará de 294-doscientos noventa y cuatro lotes unifamiliares el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 93,143.75 metros cuadrados y que forma parte de una superficie de mayor extensión de 362,014.08 metros cuadrados, predio identificado bajo expediente catastral 81-000-005; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Polígono (81-000-005):	362,014.08	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	93,143.75	metros cuadrados
Área fuera de Trámite 1-A:	268,870.33	metros cuadrados
Área Vial:	36,207.08	metros cuadrados
Área Urbanizable:	56,936.67	metros cuadrados
Área Municipal:	11,426.32	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Peatonales:	442.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	441.12	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	3,111.63	metros cuadrados
Área Vendible:	41,515.60	metros cuadrados
Área Habitacional:	41,515.60	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	294	
N° Total de Lotes:	294	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Registro Público de la Propiedad y del

Comercio, Bajo el N° 904, Volumen: 174, libro: 157, sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2010-dos mil diez; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- IV. Posteriormente esta Secretaría, bajo el expediente administrativo N° S-010/2011, de fecha 01-primer día del mes de febrero del 2011-dos mil once, aprobó la Subdivisión en 02-dos porciones del predio con superficie de 268,870.33 metros cuadrados (Área fuera de Trámite-1A), identificado bajo el expediente catastral número 81-000-005 para quedar como sigue:

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

Cuyo plano quedó inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes Registro Público de la Propiedad y del Comercio) bajo el N° 2936, Volumen 105, libro 59, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, N.L., en fecha 30-treinta de junio del 2011-dos mil once.

- V. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1262/SEDUE/2012, de fecha 23-veintitres de mayo del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° PU-033/2012, aprobó el Proyecto Urbanístico, para el fraccionamiento denominado CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR 2° ETAPA, relativo a la superficie de 71,859.37 metros cuadrados; Posteriormente, bajo el expediente administrativo N° RAS-034/2012, aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR 2° ETAPA; relativo a la superficie total solicitada de 71,859.37 metros cuadrados; cuyo proyecto tiene una superficie vial de 29,194.56 metros cuadrados, el cual dentro de dicha aprobación el solicitante presentó la autorización respecto al Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales, para el fraccionamiento denominado Cumbres San Agustín 3° Sector 2° Etapa, emitido por la Delegación Federal del estado de Nuevo León, Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), con fecha del 13-trece de febrero del 2012-dos mil doce, mediante oficio N° 139.04.1.-121 (12). A si mismo esta Dependencia, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DTF-033/2012, de fecha 05-cinco de julio del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° PYR-067/2012, se le concede la Prórroga por el término de 2-dos años y la Reducción de las Garantías para la terminación de las obras de urbanización faltantes de conformidad con lo establecido en las autorizaciones otorgadas con anterioridad; del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR; relativo a una superficie solicitada de 93,143.75 metros cuadrados.

- VI. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° PE-177/2012, de fecha 22-veintidos de marzo del 2013-dos mil trece, aprobó el Proyecto Ejecutivo, para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN PRIVADA ITALIANA Y PRIVADA FRANCESA; relativo a la superficie total solicitada de 71,859.370 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área a Desarrollar:	71,859.370	metros cuadrados
Área Vial:	29,194.577	metros cuadrados
Área Urbanizable:	42,664.793	metros cuadrados
Área Derechos de Paso Pluvial:	1,413.544	metros cuadrados
Área Municipal Total:	5,822.060	metros cuadrados



Oficio N°:1936/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-088/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Área Municipal en Proyecto (Fracc. Cumbres San Agustín Priv. Italiana y Priv. Francesa):	3,712.205	metros cuadrados
Área Municipal excedente para esta Etapa (Cumbres San Agustín 3° Sector):	2,109.855	metros cuadrados
Área Vendible:	37,539.044	metros cuadrados
Área Habitacional:	31,943.294	metros cuadrados
Área Comercial:	5,595.750	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	209	
N° Lotes Habitacionales:	208	
N° de Lotes Comerciales:	001	

Y en cumplimiento de los artículos 229 y 230 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el N° 2225, Volumen: 131, libro: 89, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 19-diecinueve de Junio de 2013-dos mil trece; así mismo autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

VII. Mediante acuerdo contenido en el oficio N° 459/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de mayo del 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo N° **F-016/2013**, autorizó la Celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual constará de 208-doscientos ocho lotes habitacionales unifamiliares y 01-un lote comercial, denominado CUMBRES SAN AGUSTÍN PRIVADA ITALIANA Y PRIVADA FRANCESA; relativo a la superficie solicitada de 71,859.370 metros cuadrados; la cual resulta de la suma de 2-dos predios, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono B1: con superficie de 71,307.77 metros cuadrados (la cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 267,800.35 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005; 2.- Área fuera de trámite (futura área vial) con superficie de 551.60 metros cuadrados, (la cual se tomará una superficie de 539.97 metros cuadrados para área vial y 11.63 metros cuadrados dentro del área vendible; dicha área se encuentra ubicada dentro del fraccionamiento Cumbres San Agustín 2° Sector 6° Etapa, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 880, volumen: 174, libro: 152, sección: Fraccionamientos Monterrey; de fecha 20-veinte de septiembre del 2009-dos mil nueve), identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-075; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área a Desarrollar:	71,859.370	metros cuadrados
Área Vial:	29,194.577	metros cuadrados
Área Urbanizable:	42,664.793	metros cuadrados
Área Derechos de Paso Pluvial:	1,413.544	metros cuadrados
Área Municipal Total:	5,822.060	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto (Fracc. Cumbres San Agustín Priv. Italiana y Priv. Francesa):	3,712.205	metros cuadrados
Área Municipal excedente para esta Etapa (Cumbres San Agustín 3° Sector):	2,109.855	metros cuadrados
Área Vendible:	37,539.044	metros cuadrados
Área Habitacional:	31,943.294	metros cuadrados
Área Comercial:	5,595.750	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	209	

N° Lotes Habitacionales: 208
 N° de Lotes Comerciales: 001

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo el N° 970, Volumen: 174, libro: 157, sección: Fraccionamientos, de fecha 29-veintinueve de Octubre de 2013-dos mil trece; así mismo autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

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

ÁREA POLÍGONO GENERAL:	196,683.360	metros cuadrados
Av. Cumbres de San Agustín Autorizada en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial Autorizado en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	1,234.288	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	175,266.699	metros cuadrados
Área Vial:	41,943.258	metros cuadrados
Área Urbanizable:	133,323.441	metros cuadrados
Derecho de Paso:	368.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	21,091.247	metros cuadrados
Área Vendible:	111,864.949	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	46,746.900	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,454.194	metros cuadrados
Área Comercial:	663.855	Lotes
N° Total de Lotes:	461	Lotes
Lotes Habitacionales:	459	Lote
Lotes Comerciales:	1	Lote
Lotes Multifamiliares:	1	Lote
N° Total de Viviendas:	926	Viviendas
N° de Viviendas Unifamiliares:	459	Viviendas
N° de Viviendas Multifamiliares:	467	Viviendas

IX. Mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1371/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 26-veintiseis días del mes de Marzo de 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo N° F-006/2015, aprobó el Proyecto el Proyecto de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar Multifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominara CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR; relativo a la superficie neta a desarrollar de 175,266.699 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene una superficie de área vial de 41,943.258 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005.



Oficio N°:1936/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-088/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

X. Que las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se otorgaron bajo la vigencia del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio Monterrey 2002-2020, indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (HM); donde de acuerdo al referido Plan la zona habitacional multifamiliar permite la construcción de edificios para vivienda, así como vivienda unifamiliar, el comercio básico está condicionado. En cuanto a la densidad se refiere, el predio objeto a esta solicitud se ubica según el plano de densidades colindante hacia el sur de la Avenida Cumbres Madeira hasta colindar al norte de la Avenida Alejandro de Rodas, se determina una Densidad Media de tipo D-7, donde se permiten desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea.

XI. Escrito libre presentado por el interesado, vinculado con el expediente:

- En fecha 18-dieciocho de Agosto del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: *"Por este medio me permito solicitar la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO** del fraccionamiento **CUMBRES SAN AGUSTÍN 4º. SECTOR** ubicado en el Municipio de **MONTERREY, NUEVO LEON**, dicha Modificación consiste en reducir las área vendible y municipal e incrementar el área vial por la ubicación de transformadores ..."*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- XIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3170000025099**, de fecha 28-veintiocho de Septiembre de 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$4,100.85 (CUATRO MIL CIENTO PESOS 85/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico.
- XIV. Que en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.
- XV. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definen los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para la cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las prevenciones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas presentadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.
- XVI. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B) fracciones I y II, 12 fracción XXI, 13, 124 fracción III, IV, V, VII, VIII y IX, 148 fracción I, 150 fracciones IV y V, 151 fracciones I y II, 218 fracción III, 219 fracción II, 223 fracciones del I al VIII, 226, 241 fracción III,



Oficio N°:1936/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-088/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

incisos a), b), y c), 242 fracción I, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 12 fracción III, 15 fracción I "De Planeación y Administración", inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **175,266.699 metros cuadrados**, la cual forma parte de una superficie de mayor extensión de 196,683,360 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-005**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	196,683.360	metros cuadrados
Av. Cumbres San Agustín incluida en Fracc.		
Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc.		
Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación (Pol.1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	175,266.699	metros cuadrados
Área Vial:	41,988.63	metros cuadrados
Área Urbanizable:	133,278.07	metros cuadrados
Derecho de Paso:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	21,079.996	metros cuadrados
Área Vendible:	111,830.817	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	46,746.900	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,420.062	metros cuadrados
Área Comercial:	663.855	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	461	
N° Lotes Habitacionales:	459	
N° Lotes Comerciales:	001	
N° Lotes Multifamiliares:	001	
N° Total de Viviendas:	926	
N° de Viviendas Unifamiliares:	459	
N° de Viviendas Multifamiliares:	467	

Predio colindante al sur del Fracc. Cumbres San Agustín Privada Italiana y francesa, Distrito Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L.

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

TERCERO: Que las autorizaciones señaladas en el apartado de Considerandos del presente resolutivo se otorgaron encontrándose vigente el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2002-2020, en el cual el predio se ubicó en una zona clasificada Habitacional Multifamiliar (**HM**), de acuerdo a la matriz de compatibilidades el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar es permitido y el uso comercial está condicionado. En cuanto a la densidad se refiere, se señala que para la porción del predio ubicada colindante al norte de la Avenida Cumbres Madeira hasta colindar al norte de la Avenida Paseo de los Leones, se determina una Densidad Medio de tipo **D-7**, donde se permiten desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea; Siendo la superficie a desarrollar de 17.5266699 hectáreas lo que permite un máximo de 1,174.286 viviendas; el proyecto presenta 926 viviendas lo que representa 52.833 viviendas por hectárea, por lo que en el presente proyecto se cumple con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2002-2020.

CUARTO: AREAS PUBLICAS: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establece el artículo 150 fracción V y 151 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor mas en este caso el 7%-siete por ciento correspondiente a los usos complementarios no habitacionales. 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 requiere un área municipal total de 20,418.470 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (926 viviendas; siendo un área municipal requerida de 20,372.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 111,166.962 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 18,898.38354 metros cuadrados), más el 7% del área vendible comercial (correspondiente a 663.855 metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 46.47 metros cuadrados), por lo que del cálculo anterior se desprende como resultado de sumar 20,372.00 metros cuadrados del área vendible habitacional, más 46.47 metros cuadrados del área vendible comercial, y cede una superficie total 21,079.996 metros cuadrados, cuyo excedente de 282.024 metros cuadrados (el cual forma parte de la superficie excedente de mayor extensión de 661.526 metros cuadrados), será utilizada para futuros sectores del mismo desarrollo. 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 y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además deberán habilitarse de acuerdo a los planos presentados ante esta Secretaría.

QUINTO: Además el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

1. **VIALIDAD MAESTRA:** Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además deberá de respetar lo señalado en el artículo 151 fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere, y de conformidad al oficio N° **DT/VI/575/2015**, con fecha 26-veintiséis de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- En el acuerdo del Proyecto Urbanístico se le indicó la siguiente obligación:



Oficio N°:1936/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-088/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

"El acceso vehicular al futuro desarrollo se llevará a cabo a través de la Av. Cumbres de San Agustín, la cual fue aprobada en el Proyecto Ejecutivo del Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector, mediante el Expediente No. MUYPE-265/2009 en fecha 23 de diciembre del 2009.

En dicha aprobación fue autorizada una abertura en el camellón central de la Av. Cumbres de San Agustín con dimensiones menores a las que se presentan en el plano de la propuesta del Proyecto Urbanístico del Fracc. Cumbres de San Agustín 4to Sector.

Respecto a esta situación el Ing. Cyrano Salathiel Mena Farfán, en representación de la Empresa Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V., presenta un escrito en el cual se comprometen a realizar la modificación del Proyecto Ejecutivo del Fracc. Cumbres San Agustín 3r Sector descrito anteriormente la cual consistirá en llevar a cabo la ampliación del retorno del camellón central de la Av. Cumbres San Agustín; así mismo menciona en el mismo escrito que tal modificación se llevará a cabo, antes de que soliciten el Proyecto Ejecutivo del Fracc. Cumbres de San Agustín 4to Sector.

Por lo tanto, se acepta como válida la propuesta presentada por el desarrollador, por lo que previo a la aprobación del Proyecto Ejecutivo del Fracc. Cumbres San Agustín 4to Sector, se deberá presentar ante esta Dirección el plano aprobado de la Modificación al Proyecto Urbanístico y Proyecto Ejecutivo del Fracc. Cumbres San Agustín 3er. Sector, en lo referente a la ampliación del retorno ubicado en el camellón central de la Av. Cumbres de San Agustín ajustándolo a lo presentado en el plano del Fracc. Cumbres de San Agustín 4to. Sector."

Respecto a este punto, el desarrollador ya está cumpliendo con esta obligación puesto que mediante Expediente No. F-089/2015 ingresado ante esta Secretaría, se está presentado la Modificación al Proyecto Urbanístico del Fracc. Cumbres San Agustín 3er. Sector, en donde la modificación consiste en la ampliación de la apertura del camellón de la Av. Cumbres San Agustín, frente al acceso al Fracc. Cumbres San Agustín 4to Sector, por lo cual se le libera de la obligación antes mencionada.

- 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.
- 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.
- Deberá llevar a cabo la semaforización de la intersección de la Av. Paseo de los Leones y la Av. Cumbres de San Agustín. Cabe señalar que los semáforos, señalamientos viales, pintura sobre el pavimento y demás dispositivos que se requieran, deberán ser suministrados por el desarrollador. Deberá estar concluida previo a la etapa del Proyecto de Ventas, o en su defecto, cuando así lo requiera la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey.
- 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 (en área vial), cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.
- El acceso vehicular al lote Multifamiliar no deberá ubicarse frente a la apertura del camellón, debido a que el diseño de este no podrá soportar otras maniobras vehiculares; quedando prohibido resolver los accesos vehiculares al lote multifamiliar frente a la apertura del camellón.

SEXTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta**

responsabilidad; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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.

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

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


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


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

EMS/ALB/bash/AMR/vcg/dgrv

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse TERESA GOMEZ PEREZ siendo las 4:47 horas del día 30 del mes de oct del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE

Jorge E. Zamora O.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE

TERESA GOMEZ PEREZ