



N° de Oficio: 2067/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

I N S T R U C T I V O

AL C. RODRIGO ARTURO PADILLA MARTÍNEZ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
DESARROLLADORA RIO DANUBIO, S.A. de C.V.
Calle Roble N° 535-C, Valle del Campestre,
San Pedro Garza García, 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, Nuevo León, a los 16-dieciseis días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-090/2015**, formado con motivo de la solicitud en fecha 18-dieciocho de Agosto del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 14-catorce de Octubre del mismo año, presentados por el C. Rodrigo Arturo Padilla Martínez, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 11,255-once mil doscientos cincuenta y cinco, de fecha 18-dieciocho de Agosto de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular N° 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **DESARROLLADORA RÍO DANUBIO, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas** de los Lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **LA PERLA 1° SECTOR**; el cual constará de 98-noventa y ocho lotes habitacionales unifamiliares y 1-un lote multifamiliar (104 viviendas), relativo a la superficie total solicitada de **55,911.880 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-246**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 37,613-treinta y siete mil seiscientos trece, de fecha 24-veinticuatro de Agosto del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Suplente en funciones de la Notaria Publica N° 75-setenta y cinco, de la que es Titular el Licenciado Francisco Garza Calderón, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 12379, Volumen: 267, Libro: 496, Sección: I Propiedad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de Noviembre del 2007-dos mil siete; predio colindante a la Avenida La Luz y al poniente de la Colonia Fomerrey 45 La Estanzuela, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

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

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 2528/2009/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo N° **FYL-059/2008**, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata; relativo a una superficie total solicitada de 55,911.88 metros cuadrados. Posteriormente esta misma Autoridad, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 2654/2009/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2009-dos mil nueve, dentro del expediente administrativo N° **PU-081/2008**, se aprobó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional de

Urbanización Inmediata, para una superficie total solicitada de 55,911.88 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área del Polígono:	55,911.88	metros cuadrados
Área Fuera de Proyecto:	5,002.46	metros cuadrados
Área Federal CNA:	1,996.92	metros cuadrados
Derecho de Paso de Acueducto	880.76	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar:	48,031.74	metros cuadrados
Área Vial:	19,629.58	metros cuadrados
Área Urbanizable:	28,402.16	metros cuadrados
Área Vendible:	24,524.59	metros cuadrados
Área de lotes Unifamiliares:	20,714.15	metros cuadrados
Área de lotes Comerciales:	3,810.44	metros cuadrados
Área Municipal cedida:	3,877.57	metros cuadrados
N° Lotes Unifamiliares:	136	
N° Lotes Comerciales:	002	

- II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 801/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 30-treinta de octubre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo N° F-026/2013, se aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en la apertura de una vialidad que servirá para el desfogue del agua pluvial del fraccionamiento vecino ubicado aguas arriba del predio en mención, así mismo la modificación del trazo de las vialidades internas, áreas municipales y retificación de los lotes habitaciones; para desarrollar un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado LA PERLA, para una superficie total solicitada de 55,911.88 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área del Polígono:	55,911.88	metros cuadrados
Área Fuera de Proyecto:	5,007.638	metros cuadrados
Área Federal CNA:	1,996.921	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar:	48,907.321	metros cuadrados
Área Vial:	21,488.556	metros cuadrados
Área Urbanizable:	27,418.765	metros cuadrados
Área Vendible:	23,721.791	metros cuadrados
Área de lotes Unifamiliares:	19,743.448	metros cuadrados
Área de lotes Comerciales y de Servicios:	3,978.343	metros cuadrados
N° Lotes Unifamiliares:	131	
N° Lotes Comerciales y de Servicios:	003	
Área Municipal:	3,696.974	metros cuadrados

- III. Posteriormente esta Secretaría mediante acuerdo contenido bajo el número de oficio 1046/2014/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo N° F-056/2014, de fecha 21-veintiuno de enero del 2015-dos mil quince, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en regresar a la lotificación originalmente aprobada para con estos cambios mejorar la incorporación vial a la Avenida La Luz, cuidando el aspecto pluvial del desarrollo, solucionando de una manera más eficiente las edificaciones al suroeste del predio, mediante un proyecto mixto con áreas multifamiliares, de uso comercial y de servicios, dejando una importante área municipal de amortiguamiento pluvial; para el desarrollo del fraccionamiento Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado LA PERLA; relativo a una superficie solicitada de 55,911.88 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:



N° de Oficio: 2067/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Área del Polígono:	55,911.88	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	5,035.729	metros cuadrados
Afectación Federal CNA:	1,996.921	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar:	48,879.230	metros cuadrados
Área Vial:	17,112.331	metros cuadrados
Derecho de Paso (SADM):	832.543	metros cuadrados
Área Urbanizable:	30,934.356	metros cuadrados
Área Municipal:	4,877.408	metros cuadrados
Área Vendible Total:	26,056.948	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliares:	15,059.585	metros cuadrados
Área Vendible Multifamiliar:	7,380.515	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	3,616.848	metros cuadrados
No. Total de Viviendas:	202	
No. de Viviendas Unifamiliares:	98	
No. de Viviendas Multifamiliares:	104	
No. Total de Lotes:	101	
Número de Lotes Unifamiliares:	098	
Número de Lotes Multifamiliares:	001	
Número de Lotes Comerciales y de Servicios:	002	

IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1358/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de marzo del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo N° F-007/2015, se aprobó el Proyecto de Rasantes; para desarrollar un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado LA PERLA, para una superficie total solicitada de 55,911.88 metros cuadrados; con una superficie vial de 17,112.331 metros cuadrados.

V. Que en fecha 25-veinticinco de Agosto del 2015-dos mil quince, 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 las vialidades, las nivelaciones se están realizando en la calle Perla del Sur, en la Avenida La Perla del Sur, en la Avenida la Perla se hicieron cortes promedio de 1.50 m., en la calle Perla del Sur se hicieron cortes promedio de 0.80 metros y en la calle Perla del Norte cortes promedio de 0.60 metros; Terracería se están realizando todas las vialidades se encuentran en la etapa de terraplén y nivelación; en cuanto a drenaje sanitario no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes así como la construcción de los pozos de visita; en cuanto al agua potable no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes así como la construcción de registros y caja de válvulas; gas natural no se iniciado la canalización de la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes; en cuanto a pavimentación, banquetas y guarniciones no se han iniciado trabajos de urbanización; en cuanto la electrificación aún no se inicia la instalación de la tubería, la construcción de las bases para la transformación así como la construcción de los registros; alumbrado público no se han instalado las bases para las luminarias y sus registros; en cuanto jardinería y arborización, equipamiento no se han iniciado trabajos; en cuanto al uso del suelo del área colindante: al norte con terrenos sin uso, al sur y al oriente habitacional unifamiliar y al poniente con vialidad, la ocupación de los lotes no existe ocupación en el predio se encuentra en estado natural y en proceso de urbanización; en cuanto a la colindancia del predio al norte con terrenos sin uso y con el Fraccionamiento Lomas del Vergel, al sur y al oriente con la colonia Fomerrey 45 y al poniente con la Avenida La Luz; infraestructura aún no existe

3/17

dentro del predio, la zona se encuentra habilitada con servicios de luz, agua, gas, drenaje sanitario, electricidad, cable y telefonía, se observa una sección vial de 30.00 metros, en cuanto a escurrimientos naturales y/o arroyos, no se observan la pendiente natural es descendente de oriente a poniente hacia Avenida la luz, el predio se encuentra en breña se observa palmas, maleza y plantas rastreras, derechos de paso C.F.E., A y D, Gas, Pluvial y C.N.A., el predio se ubica al poniente de la avenida la Luz cruza una línea de C.F.E. de norte a sur.

- VI. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de las Ventas de los lotes del Fraccionamiento de que se trata, el cual constará de 98-noventa y ocho lotes habitacionales unifamiliares y 1-un lote multifamiliar (104 viviendas); quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área del Polígono:	55,911.880	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	5,035.729	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación para futuros sectores:	3,616.848	metros cuadrados
Afectación Federal CONAGUA:	1,996.921	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar:	45,262.382	metros cuadrados
Área Vial:	17,112.331	metros cuadrados
Derecho de Paso (SADM):	832.543	metros cuadrados
Área Urbanizable:	27,317.508	metros cuadrados
Área Municipal:	4,877.408	metros cuadrados
Área Vendible Total:	22,440.100	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliares (incluye áreas de servidumbre de paso):	15,059.585	metros cuadrados
Área Vendible Multifamiliar:	7,380.515	metros cuadrados
N° Total de Viviendas:	202	
N° de Viviendas Unifamiliares:	098	
N° de Viviendas Multifamiliares:	104	
N° Total de Lotes:	099	
Número de Lotes Unifamiliares:	098	
Número de Lotes Multifamiliares:	001	

- VII. Que según inspección física de fecha 03-tres de Septiembre de 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 **LA PERLA 1° SECTOR**, presenta 10.83% de avance de obra, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso del promovente de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por el propio promovente, dictaminó un costo por obra pendiente de \$6,555,528.19 (SEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS 19/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 230 fracción V 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 del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de \$7,866,633.83 (SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 83/100 M.N.), notificado a la persona moral denominada DESARROLLADORA RÍO DANUBIO, S.A. DE C.V.; bajo el oficio N° 2031/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 05-cinco de Octubre de 2015-dos mil quince; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 14-catorce de Octubre de 2015-dos mil quince, por el promovente, exhibe póliza de fianza N° 1238-



Nº de Oficio: 2067/2015/DIFR/SEDUE
Expediente Nº F-090/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

01866-5 expedida el día 13-trece de Octubre 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 **\$7,866,633.83 (SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 83/100 M.N.)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

- VIII.** La persona moral denominada **DESARROLLADORA RÍO DANUBIO, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.
- IX.** Que en cumplimiento en lo dispuesto por el artículo 230 Fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se adjunta al expediente la siguiente constancia: copia de recibo oficial número **22572456**, de fecha 14-catorce de Agosto de 2015-dos mil quince; expedido por la Tesorería General del Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje del Fraccionamiento LA PERLA 1º SECTOR, con área vendible de 22,440.11 metros cuadrados.
- X.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000025575**, de fecha 16-dieciseis de Octubre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$221,194.28 (DOSCIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 28/100 M.N.)**; por la cantidad de **\$212,957.53 (DOSCIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 53/100 M.N.)** por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo, con un monto por metros cuadrado de área vendible de 22,440.100 metros cuadrados; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis, Fracción V, inciso c) número 1. Letras A, B y C; mas la cantidad de **\$8,236.75 (OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 75/100 M.N.)**; por el concepto de pago por el trámite de Ventas; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso d) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento denominado **LA PERLA 1º SECTOR**.
- XI.** Además el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 inciso a) de la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León, según copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000025574**, de fecha 16-dieciseis de Octubre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$23,121.62 (VEINTITRES MIL CIENTO VEINTIUN PESOS 62/100 M.N.)**; constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de **22,440.100 metros cuadrados**, correspondiente al fraccionamiento **LA PERLA 1º SECTOR**.
- XII.** La persona moral denominada **DESARROLLADORA RÍO DANUBIO, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; por medio del presente instrumento, cede y traspasa sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías

públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 231 fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

- XIII.** Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta positiva la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, así como **la autorización de Ventas** por lo que es procedente la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado LA PERLA 1° SECTOR.
- XIV.** Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 Fracción VI, 3, 7,8,9 Inciso B Fracción II, 12 Fracciones XIX, XXI y XXIX, 13, 124 Fracciones I al XII, 148 Fracción I, 150 Fracciones I al V, 151 Fracciones I al VII, IX y X, 219 Fracciones III, IV, 228 fracciones I al XVI, 229, 230 fracciones I al X, 231 Fracción I y II, 232, 241 Fracciones V y VI, 242 fracciones III y IV, y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículo 12 fracción III y 15 Fracción I. "De Planeación y Administración" inciso D) y Fracción II. "De Desarrollo Urbano" inciso K) y L) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se autoriza la **aprobación del Proyecto Ejecutivo y habiéndose formalizado en este acto y por instrumento el otorgamiento de la Garantía mencionada**, se otorga a la persona moral denominada **DESARROLLADORA RÍO DANUBIO, S.A. DE C.V.**, la **Autorización de Ventas** de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **LA PERLA 1° SECTOR**; el cual constará de 98-noventa y ocho lotes habitacionales unifamiliares y 1-un lote multifamiliar (104 viviendas), relativo a la superficie total solicitada de **55,911.880 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-246**; quedando con la distribución de áreas siguientes:

Área del Polígono:	55,911.880	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	5,035.729	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación para		



N° de Oficio: 2067/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

futuros sectores:	3,616.848	metros cuadrados
Afectación Federal CONAGUA:	1,996.921	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar:	45,262.382	metros cuadrados
Área Vial:	17,112.331	metros cuadrados
Derecho de Paso (SADM):	832.543	metros cuadrados
Área Urbanizable:	27,317.508	metros cuadrados
Área Municipal:	4,877.408	metros cuadrados
Área Vendible Total:	22,440.100	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliares (incluye áreas de servidumbre de paso):	15,059.585	metros cuadrados
Área Vendible Multifamiliar:	7,380.515	metros cuadrados
N° Total de Viviendas:	202	
N° de Viviendas Unifamiliares:	098	
N° de Viviendas Multifamiliares:	104	
N° Total de Lotes:	099	
Número de Lotes Unifamiliares:	098	
Número de Lotes Multifamiliares:	001	

Predio colindante a la Avenida La Luz y al poniente de la colonia Fomerrey 45 La Estanzuela, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Y en cumplimiento de los artículos 229 y 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado de conformidad a la aprobación de factibilidad de urbanización, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, aplicados de acuerdo al entonces vigente Plan Parcial de Desarrollo Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2002-2020, el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos de suelo predomina el uso Habitacional Unifamiliar; en tanto que la porción colindante a la Avenida La Luz, se considera Corredor de Mediano Impacto (CMI), donde de acuerdo al referido Plan se proponen usos Comerciales y de Servicios de acuerdo a lo que se establece en la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo, y además se encuentran permitidos los usos Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar; **por lo que el presente proyecto cumple con el uso Permitido.**

En cuanto a la densidad se refiere, se aplicó para esta zona una densidad tipo D-5, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea y para el Corredor Urbano de Mediano Impacto mencionado, para su área de influencia de 50.00 metros, se le indicó una densidad alta de 118 viviendas por hectárea. El presente proyecto señala una superficie a desarrollar de 3.1261913 hectáreas, lo que permite un máximo de 131.30 viviendas y para el Corredor Urbano de Mediano Impacto mencionado para su área de influencia de 50.00 metros, con una superficie de 1.599739 hectáreas, le permite un máximo de 188.769 viviendas, el proyecto presenta 202 viviendas; por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

TERCERO: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establece el Artículo 150 Fracción V y 151 Fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente proyecto se requiere un área municipal de 4,444.00 metros cuadrados, correspondiente a calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (202 viviendas; siendo un área municipal requerida de 4,444.00 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar el 17% del área vendible habitacional (correspondiente a 22,440.10 metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 3,814.817 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 4,877.408 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberá habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 fracción II, último párrafo incisos a), b), c) y d) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Además deberán habilitarse de acuerdo al plano presentado ante esta Secretaría.

CUARTO: El desarrollador (en este caso, la persona moral denominada DESARROLLADORA RÍO DANUBIO, S.A. DE C.V.); está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación, y conforme al programa de obra presentado por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a **07-siete 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° 155/15, de fecha 10-diez de agosto del 2015-dos mil quince.

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° 155/15, de fecha 10-diez de agosto del 2015-dos mil quince. 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° 272/2015, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 23-veintitres de julio del 2015-dos mil quince, por un área vendible de total de 22,440.11 metros cuadrados: Área Habitacional Unifamiliar Residencial por un área vendible de 15,059.59 metros cuadrados (98 lotes), destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial y Área Habitacional Multifamiliar (Departamentos) por un área vendible de 7,380.52 metros cuadrados (un lote de departamentos con 104 viviendas), destinada para uso habitacional multifamiliar de tipo Residencial, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 01-primero de Junio del 2015-dos mil quince, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-022/2015, de fecha 24-veinticuatro de junio del 2015-dos mil quince, para 98 servicios domésticos y lote multifamiliar de 124 viviendas, de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, con las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al convenio de Prestación de Servicios de Construcción e Instalación de la Infraestructura necesaria para la conducción de gas



N° de Oficio: 2067/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

natural y supervisión de obra; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: De acuerdo al dictamen técnico Hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 324/2015, de fecha 08-ocho de Septiembre de 2015-dos mil quince, el cual otorga el Visto Bueno y se informa que base a la revisión del plano presentado por el promovente correspondiente al Proyecto Ejecutivo, así como al proyecto de Modificación al Proyecto Urbanístico (Exp. No. F-056/2014) y al proyecto de Rasantes (F-007/2015); se señalan los siguientes lineamientos:

- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, que no hayan sido efectuadas.
- b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico presentado por el propio promovente y elaborado por GeyCo a través del M.C. Ing. Manuel Jazini González con fecha de Agosto de 2014 (N° De Cédula 1465488), esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios. Así mismo, deberá respetar las especificaciones técnicas contenidas dentro del plano de Proyecto de Drenaje Pluvial firmado por el Ing. José Luis Almaguer Martínez con fecha de Julio 2015.
- c) Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- d) Además, se deberán de dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
- e) Además, del Oficio No. B00.00.R07.07.02.-402(13) elaborado por la CONAGUA, se ratifica la delimitación realizada al predio a desarrollar el día 22 de febrero del 2007, por lo que siguen vigentes las recomendaciones y/o disposiciones indicadas en dicho momento. Oficio No. BOO.00.R07.07.02.-068(2007).
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 áreas 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".
- f) 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.
- g) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- h) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- i) Deberá aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande

las necesidades para afrontarlas de acuerdo al artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Elementos urbanos de 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 La Perla, realizado por la empresa Laboratorio de Pruebas en Concreto Suelos y Asfaltos (LACOSA), de fecha 05-cinco de Mayo del 2014-dos mil catorce, signado por el Ing. Javier González M., con Cédula Profesional N° 145319; Estudio para el Diseño de espesores para "Pavimento Flexible" que se construirá en el fraccionamiento La Perla, realizado por Milenio Control, S.A. de C.V., de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2014-dos mil catorce, signado por el Ing. Juan José Mata Solís, con Cédula Profesional N° 736740 y Estudio Geológico-Geotécnico realizado por Estudios Geológicos, signado por el Ing. Geol. Juan Enrique Valdés Vigil, con Cédula Profesional N° 8460104, presentados por el propio promovente; las características de los pavimentos serán las siguientes: Estructura del Pavimento para Transito Mediano, se le indica la estructura siguiente: Terracería de 20.00 cms. de espesor, cuerpo con terraplén con espesor de 20.00 cms., Base con espesor de 15.00 cms. y Carpeta con espesor de 4.00 cms.; Estructura de Pavimentos para Transito Local, se le indica la estructura siguiente: Terracería de 20.00 cms. de espesor, Cuerpo Terraplén con espesor de 20.00 cms., Base con espesor 12.00 cms. y Carpeta con espesor de 3.00 cms; por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en Estudios y Planos de Pavimentos anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 151 Fracción III Inciso g), Fracción VII y Artículo 228 Fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto hidráulico $f_c = 150 \text{ kg/cm}^2$, a 28 años de edad, perfil tipo pecho de paloma con acabado pulido.

Banquetas: En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 151 Fracción II último párrafo inciso a), III inciso f) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Diseño de Alumbrado Público: El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° DIMU/1879/2015, de fecha 19-diecinueve de agosto del 2015-dos mil quince; 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.



N° de Oficio: 2067/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, según oficio N° SSPVM/DIV/26815/VIII/2015, con fecha del 21-veintiuno de agosto del 2015-dos mil quince, así como plano autorizado en fecha 31-treinta y uno de agosto del 2015-dos mil quince; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

Vialidad: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/V/587/2015, con fecha del 03-tres de septiembre del 2015-dos mil quince, 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 los cuales se encuentran la semaforización de la intersección que forman la Av. La Luz, la Av. Estanzuela y el Antiguo Camino a Villa de Santiago.
- 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 propicie 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/G287/2015, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2015-dos mil quince, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión del plano de dicho fraccionamiento, Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por "LACOSA", firmado por el Ing. Javier González M, con Cédula Profesional N° 145319, el estudio para el diseño de espesores para pavimentos elaborado por "MILENIO CONTROL, S.A. de C.V.", firmado por el Ing. Juan José Mata Solís, con Cedula Profesional N° 736740, el estudio Geológico - Geotécnico elaborado por "ESTUDIOS GEOLOGICOS", firmado por el Ing. Juan Enrique Valdés Vigil, con Cedula Profesional N° 8460104", con base en los planos y los estudios presentados se desglosan las siguientes obligaciones:

- Para el uso de rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT.

- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Con base en 8 sondeos a cielo abierto se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
 - El predio presenta materiales muy heterogéneos compuestos a base de arcillas y gravas mezcladas en diferentes proporciones con escombros y basura, este material se encontró hasta profundidades del orden de 4.50 m. Solo en uno de los sondeos se llegó a terreno firme natural, a una profundidad de 1.30 m se encontró un conglomerado de buena compacidad.
 - Utilizar una cimentación desplantada sobre una plataforma (relleno) de 0.80 m. de espesor mínimo, diseñada con una capacidad de carga admisible de 1.00 Kg/cm².
- Será necesario cortar el terreno natural en un espesor tal que será definido por los niveles del terreno natural y los del proyecto para que se puedan alojar los 0.80m del material de la plataforma (relleno).
- Una vez efectuado el corte en el terreno natural se recomienda realizar un "riego pesado" y compactar a discreción hasta lograr una estabilización del Suelo para así lograr una Plantilla de trabajo y recibir el material de la Plataforma.
- La Plataforma (relleno) de 0.80m, se colocará en 4 capas de 0.20m, cada una, tomando en cuenta las consideraciones siguientes: se utilizará un material de banco que contenga como mínimo un 50% de grava y se compactará al 95% de su Peso Volumétrico Seco Máximo.
- Colocar una banquetta perimetral a la vivienda para evitar filtraciones de agua. Es conveniente que el área de jardín al frente tenga pendiente hacia la banquetta de la calle.
- De acuerdo al diseño de pavimentos, se recomienda que todas las instalaciones de servicios que vayan a quedar alojados dentro de la zona de pavimento, sean instaladas y recibidas previamente a la construcción de las etapas de pavimento.
- Los materiales que sean empleados en relleno de zanja y compensaciones en general, deben de ser compactados en capas no mayores de 20cm. y con la humedad óptima correspondiente o cercana a esta.
- La densidad de la profundidad de 0.60 metros, bajo el nivel de subrasante no será menor de 95%.
- La Densidad a una profundidad de 1.2mts. no será menor de 90%.
- Geológicamente el área de estudio se encuentra dentro de la Provincia de la Sierra Madre Oriental, dentro de la Subprovincia de la Gran Sierra Plegada, que se caracteriza por presentar un relieve o sistema de topoforras de Sierra plegada-flexionada.
- Particularmente, se localiza en el área del Cañón del Huajuco, en la parte baja de la ladera expuesta al suroeste que se deriva del flanco de la Sierra Cerro de la Silla.
- La litología consiste en materiales de relleno, de consistencia poco compacta, el paquete puede alcanzar entre 1.30 a 4.50m de espesor. En un horizonte de aluvión, color café rojizo, compuesto por gravas y cantos de caliza, contenidas en una matriz limo-arenosa, de consistencia poco compacta, con espesor que oscila entre 0.20 a 2.0m; bajo el aluvión subyace un paquete de conglomerado superior a los 12m de espesor, color rosa grisáceo, fuertemente cementado por carbonato de calcio.
- El terreno presenta una topografía de suave pendiente, por lo que disminuye significativamente la probabilidad de deslizamientos.
- De acuerdo al modelo digital de elevación, se indica la presencia de corrientes superficiales que descienden de la ladera de la sierra, por lo que el proyecto deberá implementar eficientes sistemas de drenaje pluvial para conducir el agua hacia las zonas seguras, sin afectar vialidades, ni lotes colindantes, respetando las recomendaciones del estudio hidrológico respectivo.
- Los diversos materiales presentes en el lote, son producto de rellenos antrópicos recientes y de procesos de erosión natural de la Sierra Centro de la Silla, que posteriormente son transportados por acción de la gravedad y por corrientes fluviales para conformar las estructuras geomorfológicas denominadas abanicos aluviales. Es importante indicar que estas estructuras se encuentran en constante cambio geomorfológico y



N° de Oficio: 2067/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

corresponden a zonas de acarreo y acumulación de materiales, detríticos, por lo que se deberá contar con excelentes planes y estrategias de construcción.

- Se identificaron 2 cortes principales, talud 1 y talud 2:
 - El talud 1, se localiza en la parte central, aclarando que no fue realizado por el proyecto, sino que fue realizado para dar paso al trazo de la Avenida La Luz que divide al terreno en dos secciones.
 - Presenta una altura de 0.40 a 4.00m, con una inclinación de 85°N-S, tiene una longitud de 230m.
 - La litología consiste en materiales de relleno, de consistencia parcialmente compacta.
 - Se encuentra parcialmente estable, con pequeños desprendimientos debido a la humedad.
 - Se propone un muro de contención armado con estructuras de drenaje para evitar presiones hidrostáticas, muro de gaviones y muro de contención tipo criba.
 - El talud 2, se localiza en el límite suroeste del terreno, es de origen natural debido a la erosión del arroyo El Calabozo (La Virgen).
 - Presenta una altura variable de 3.00 a 4.00m, con una inclinación de 85°NW-SE, tiene una longitud de 160m.
 - La litología consiste en materiales de relleno, de consistencia parcialmente compacta.
 - Se encuentra parcialmente estable, con pequeños desprendimientos debido a la humedad.
 - Se propone un muro de contención armado con estructuras de drenaje para evitar presiones hidrostáticas, muro de gaviones y muro de contención tipo criba.
- Debido a la densidad de escurrimientos, así como la buena permeabilidad que presentan los horizontes de gravas, es importante indicar que el área puede ser susceptible al brote de manantiales y a la acción de corrientes sub-superficiales sobre una base transitoria en temporada de precipitaciones intensas como en el caso de huracanes y tormentas tropicales.

De acuerdo a los planos, los Estudios presentados y los antecedentes de modificación al Proyecto Urbanístico con expediente administrativo N° F-056/2014 y Proyecto de Rasantes con el Expediente administrativo N° F-007/2015, se desglosa las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos:

- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- En todo momento deberá evitarse construir o cimentar sobre material de relleno, suelo arcilloso de color oscuro con características de expansión y contracción o escombros con condiciones inestables o de baja resistencia, así como evitar sobrecargas en el terreno o exceder las recomendaciones del diseño estructural de la construcción y utilizar material de banco que cumpla con las especificaciones de la SCT, el cual deberá tener un C.B.R. mayor del 15% y un Índice Plástico menor de 20% compactado con la humedad óptima correspondiente hasta alcanzar el 95% de su Peso Volumétrico Seco Máximo porter en capas no mayores de 20.0 cm, para la nivelación del terreno
- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- La supervisión del perito estructural deberá considerar los desniveles que se presentan en el terreno y por consiguiente los empujes activos en los muros de contención debido al incremento de presiones por el agua de lluvia infiltrada en las áreas topográficas.
- Se deberá garantizar la estabilidad de la ladera en la etapa de los trabajos de cimentación y cortes, debiendo de revisar las condiciones estructurales del sitio, tanto en la parte superior como en la inferior del predio y

13/17

aplicar, previa supervisión geotécnica, todas las medidas necesarias para contener, reforzar, resguardar, asegurar o modificar los taludes resultantes de los trabajos de construcción. Deberán tomarse las precauciones necesarias como la colocación de barreras, mallas y estabilizadores lanzados. Todos los cortes y rellenos deberán realizarse en forma escalonada.

- Se recomienda que las excavaciones se realicen en condiciones secas y tomar las precauciones necesarias como la colocación de barreras, muros de protección y la construcción de zanjas o canales para evitar que el agua de lluvia afecte la superficie de los taludes o genere inundaciones al interior de las excavaciones, además de encauzar las corrientes superficiales hacia fuera del predio.
- Se deberán vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a los predios colindantes, para evitar alterar su estabilidad, derivados de la falta de presión de confinamiento al remover el material.
- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
- Tomar las medidas necesarias para evitar que cualquier tubería que transporte un líquido o riegos programados en el Predio, infiltren en el subsuelo y afecten la calidad del material donde se realizará la cimentación.
- Después de los cortes realizados, quedarán expuestos al intemperismo y a la descomposición acelerada, por lo que, previa supervisión geotécnica se deberán cubrir inmediatamente para evitar su deterioro y consiguiente debilitamiento.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Desarrollar un sistema de canalización de escurrimientos para que no afecten la etapa de excavación, construcción de vialidades y cimentación.
- Se deberá contar con el Procedimiento de Ejecución de los Trabajos de Excavación detallado, dicho procedimiento deberá contar con planos a escala donde se represente y describa el procedimiento de corte y estabilización que garantice la estabilidad de los taludes y de las edificaciones colindantes, la documentación deberá estar fundamentada con su respectivo Análisis Geotécnico de Estabilidad de Taludes y firmada por el Asesor Geotécnico.
- Su diseño deberá propiciar su protección mediante técnicas que consideren el análisis topográfico y geotécnico, teniendo en cuenta la orientación del corte de acuerdo a un análisis cinemático del talud, el tipo de suelo y la conservación o regeneración de la capa vegetal".
- Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Previo a la Etapa de Terminación de Obra, deberá efectuar los trabajos necesarios para proteger los taludes existentes en el predio, según las propuestas contenidas en los estudios presentados.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios correspondientes.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° 6110-15/DIEC/SEDUE, de fecha 04-cuatro de septiembre del 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una



N° de Oficio: 2067/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

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:

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 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 metros veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) La plantación de 76-setenta y seis árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser 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. 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 aspersion 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 habilitan de la siguiente manera:

Las áreas municipales (1, 2, 3, 4, 5 y 6) se habilitaran con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de 76-setenta y seis árboles nativos.

2. **La plantación de plantación de 98-noventa y ocho árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, mas 1-un árbol nativo por cada 2-dos cajones de estacionamiento en los lotes multifamiliares, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama.** 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.

QUINTO: Con fundamento en el programa de obras y presupuestos para las obras de urbanización previstas, firmado por el C. Rodrigo Arturo Padilla Martínez, apoderado legal de la persona moral denominada DESARROLLADORA RIO DANUBIO, S.A. DE C.V.; así como el C. Ing. José Luis Almaguer Martínez, Perito Responsable de Obra, con cédula profesional N° 785706; y de conformidad con lo solicitado por el propio promovente, deberá de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 07-siete 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.

SEXTO: Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado LA PERLA 1° SECTOR; consistente en la póliza de fianza N° 1238-01866-5 expedida el día 13-trece de Octubre 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 \$7,866,633.83 (SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 83/100 M.N.); la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

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

OCTAVO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos que debidamente autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

NOVENO: Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **DESARROLLADORA RÍO DANUBIO, S.A. DE C.V.**, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; para que conforme a lo establecido en los Artículos 229 y 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, gestione y obtenga de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del instructivo y los planos autorizados; Con este acto se tendrán por



N° de Oficio: 2067/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-090/2015
Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas

garantizadas las obligaciones y transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio; remitiendo a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente.

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

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

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

DECIMOTERCERO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 Fracciones III y IV, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 en correlación con el Artículo 278 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOCUARTO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 Fracciones III y IV, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 en correlación con el Artículo 278 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOQUINTO: 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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2012 - 2015

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

EMS/ALB/bash/AMR/vcg/jerh

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse EDUARDO GARCIA GONZALEZ siendo las 9:07 horas del día 26 del mes de oct. del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE

JORGE E. ZAMARIPA O.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE

EDUARDO GARCIA GONZALEZ

008338