



N° de Oficio: 2146/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-103/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

## INSTRUCTIVO

**AL C. CARLOS ALBERTO MENDIOLA CHAVEZ**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA**  
**SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO**  
**FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA**  
San Carlos N° 103, 2° piso, Residencial Santa Bárbara,  
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 23-veintitrés días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----  
**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-103/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de septiembre del 2015-dos mil quince, presentada por el C. Lic. Carlos Alberto Mendiola Chávez, quien acredita su personalidad mediante carta poder, ratificada en fecha 21- veintiuno de febrero del 2014-dos mil catorce, ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público N° 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 31,474-treinta y un mil cuatrocientos setenta y cuatro, el cual contiene Poder Especial para Actos de Administración, que le otorgó a su favor la persona moral denominada SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA; mediante el cual solicita la Autorización del **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES LA JOYA**, relativo a la superficie solicitada de 91,116.785 metros cuadrados, identificada bajo el expediente catastral **81-000-100**, (resultante de la Fusión – Subdivisión descrita en el considerando II del presente resolutivo), la cual se acredita con Escritura Publica N° 8,093-ocho mil noventa y tres, de fecha 01-primer de noviembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular N° 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N°9797, Volumen 285, Libro 392, Sección Propiedad de fecha 29-veintinueve de noviembre del 2013-dos mil trece; así mismo, mediante Escritura Publica 10,898-diez mil ochocientos noventa y ocho, de fecha 15-quince de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente, Adscrito a la Notaría Publica N° 75-setenta y cinco, de quien es Titular el Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 249, Volumen 113, Libro 5, Sección Auxiliares Unidad Monterrey de fecha 19-dieciinueve de Enero del 2015-dos mil quince, predio colindante a la Avenida Cumbres del Sol, al sur de la Avenida Madeira y al Norte de la Avenida Alejandro de Rodas, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; 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 de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F- 008/2014**, bajo el oficio N° 099/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de marzo de 2014-dos mil catorce, informo sobre la factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata;

relativo a la superficie solicitada de 405,645.40 metros cuadrados formado por 04-cuatro polígonos 1.- Polígono C identificado bajo expediente catastral 81-000-098 con superficie de 122,054.98 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 18,540.52 metros cuadrados), 2.- Polígono D, identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-099 con superficie de 83,721.32 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 8,196.24 metros cuadrados); 3.- Polígono E identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-100, con superficie de 102,334.03 metros cuadrados, (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso de 8,784.49 metros cuadrados); 4.- Polígono F, identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-101, con una superficie de 97,535.07 metros cuadrados, (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 7,838.10 metros cuadrados). Posteriormente esta Secretaría, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo **F-036/2014** bajo el N° de Oficio 490/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 14-catorce de julio del 2014-dos mil catorce, informo sobre los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie solicitada de 405,645.40 metros cuadrados, formado por 04-cuatro polígonos los cuales se indican a continuación: 1.-Polígono C, identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-098 con superficie de 122,054.98 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 18,540.52 metros cuadrados), 2.- Polígono D, identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-099 con superficie de 83,721.32 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 8,196.24 metros cuadrados); 3.- Polígono E identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-100, con superficie de 102,334.03 metros cuadrados, (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso de 8,784.49 metros cuadrados); 4.- Polígono F, identificado bajo el número de Expediente Catastral 81-000-101, con una superficie de 97,535.07 metros cuadrados, (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 7,838.10 metros cuadrados).

- II. Posteriormente, mediante número de Oficio 878/2014/DIFR/SEDUE con expediente administrativo número **S-110/2014** se aprueba la Fusión-Subdivisión de la siguiente manera; el Polígono D, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-099** con superficie de 83,721.00 metros cuadrados, (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 8,191.961 metros cuadrados), Polígono E, identificado bajo el número de expediente **81-000-100**, con una superficie de 102,334.030 metros cuadrados, (dentro del cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso de 8,767.639 metros cuadrados); y el Polígono F, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-101**, con una superficie de 97,534.00 metros cuadrados; (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 7,831.982 metros cuadrados), se Fusionaran para formar un Lote con una superficie de 283,588.00 metros cuadrados, para posteriormente Subdividirse en 05-cinco porciones (04-cuatro lotes y un área de cesión vial para las Avenidas Cumbres del Sol, Verona, Cumbres Madeira, Alejandro de Rodas y Paseo de los Leones); quedando finalmente "lote de 80,584.150 metros cuadrados señalado como Fracción I, **lote de 91,116.785 metros cuadrados señalado como Fracción II**, (siendo este parte de la superficie solicitada del Proyecto Urbanístico que nos ocupa), lote de 65,619.612 metros cuadrados señalado como Fracción III, lote de 1,562.462 metros cuadrados señalado como Fracción IV, y área de Cesión Vial de 44,704.991 metros cuadrados", siendo inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 249, Volumen 113, Libro 5, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinove de Enero del 2015-dos mil quince.
- III. Que esta Secretaría, mediante acuerdo con número de expediente administrativo **F-041/2014** bajo el número de Oficio 607/2014/DIFR/SEDUE, aprueba el Proyecto de Rasantes para el desarrollo de la Prolongación de la



Avenida Cumbres del Sol en sentido Norte a Sur y viceversa en el tramo comprendido desde las Avenidas Abraham Lincoln hasta la mitad norte de la Avenida Alejandro de Rodas, así como de las transversales que le atraviesan que son las Prolongaciones de las Avenidas Ruiz Cortines, Verona, Cumbres Madeira y Alejandro de Rodas en su mitad norte; en los tramos que comprenden la propiedad de los polígonos de referencia, **relativo a la superficie Vial total solicitada de 50,872.93 metros cuadrados**, formado por 03- tres polígonos, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono C, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-098, con una superficie de 122,054.98 metros cuadrados (contando con servidumbre de paso con una superficie de 18,540.52 metros cuadrados) la cual para la prolongación de estas vialidades se tomó la superficie de 23,085.99 metros cuadrados; 2.- Polígono D, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-099 con superficie de 83,721.32 metros cuadrados, (contando con servidumbre de paso con una superficie de 8,196.24 metros cuadrados) la cual para la prolongación de estas vialidades se tomara la superficie de 14,158.10 metros cuadrados; y 3.- Polígono E, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-100, con una superficie de 102,334.03 metros cuadrados, (contando con servidumbre de paso con una superficie de 8,784.49 metros cuadrados) la cual para la prolongación de estas vialidades se tomara la superficie de 13,628.84 metros cuadrados.

IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo **F-106/2014**, bajo el Numero de Oficio 1811/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 12-doce de Agosto del 2015-dos mil quince, autorizó el Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de las siguientes Vialidades: Prolongación de la Avenida Cumbres del Sol, en el tramo comprendido desde las Avenidas Abraham Lincoln hasta la mitad noreste de la Avenida Paseo de los Leones, así como de las transversales que le atraviesan que son las Prolongaciones de las Avenidas Ruiz Cortines, Verona, Cumbres Madeira y Alejandro de Rodas, relativo a la superficie vial solicitada de **67,744.215 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 02-dos polígonos, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono C, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-098, con superficie total de 122,053.535 metros cuadrados, de los cuales 23,039.224 metros cuadrados se utilizaran en este proyecto; 2.- Área de Cesión Vial, con superficie total de 44,704.991 metros cuadrados.

V. Que en la resolución de fecha 14-catorce de julio del 2014-dos mil catorce, bajo el Oficio N° 490/2014/DIFR/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo **F-036/2014**, relativa a los Lineamientos Generales de Desarrollo Urbano, se indicó que de acuerdo al Oficio N° **DT-004-14**, de fecha 12-doce de febrero del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaria lo siguiente: "... para la superficie solicitada se le señala la el uso habitacional unifamiliar (HU), en el cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias del plan en comento predomina el uso habitacional unifamiliar, para las porciones colindantes a las Avenidas Ruiz Cortines y Abraham Lincoln, se consideran como Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI).... Porción de Predios identificados bajo los números de expedientes catastrales 81-000-098 y 81-000-099: se determina una densidad de tipo D-9 donde se permiten desarrollar un máximo de 95 viviendas por hectárea. Predios identificados bajo los números de expedientes catastrales 81-000-100 y 81-000-101: se determina una Densidad tipo D-7, donde se permite desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea. En cuanto a los corredores urbanos señalados y de acuerdo a que el dictamen indica que se deberá cumplir con la normatividad establecida en el cuadro 19 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, se indica la densidad como sigue:... Corredores Urbanos de Alto Impacto (Avenidas Ruiz Cortines y Abraham Lincoln); teniendo un fondo de aplicación o área de influencia de 100.00 metros el cual se permiten desarrollar un máximo de 150 viviendas por hectárea. Lo anterior de conformidad en lo dispuesto artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que el promovente presenta ante esta Secretaría, autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° 1413/SPMARN-IA/13, de fecha 05-cinco de diciembre del 2013-dos mil trece; consistente en urbanización y construcción de un fraccionamiento habitacional-comercial sobre un predio conformado por 04-cuatro lotes con una superficie total de 405,645.39-metros cuadrados, en los cuales se pretende construir 1,232 viviendas unifamiliares y 13 lotes destinadas para uso comercial.

VII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha diciembre del 2014-dos mil catorce, elaborado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental, signado por el M.C. Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas, con Cedula Profesional N° 1792518, Cedula Maestría N° 3837818.
- Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, elaborado por Consultores Ambientales, signado por la Bióloga Edith Guadalupe Bahena Rodríguez Cedula Profesional 3892107, de fecha octubre 2013.
- Estudio de Impacto Vial elaborado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental, signado por el M.C. Edgar Amauri Arteaga Balderas, Cedula Profesional 1792518, Cedula Maestría N° 3837818 de fecha diciembre del 2014-dos mil catorce.

VIII. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al desmonte, se realizó en la totalidad del predio solo se quedaron palmas y yucas, el trazo, los cortes y las nivelaciones para las vialidades no se han iniciado, no se han iniciado los movimientos de tierra para los trabajos de terracería. Drenaje Sanitario: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de tuberías de la red principal, las acometidas de los lotes y la construcción de las alcantarillas en el interior del predio, solo hay acometidas para los lotes comerciales frente a las avenidas Alejandro de Rodas y Madeira. Drenaje Pluvial: Se instalaron dos poliductos bajo la Avenida Madeira y otros dos bajo la Avenida Alejandro de Rodas los cuales continúan hacia el interior del predio y dentro de este se realizó la construcción de alerones en ambos lados. Agua Potable: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de las tuberías de la red principal y las acometidas en los lotes en el interior del predio, solo hay acometidas para los lotes comerciales frente a las avenidas Alejandro de Rodas y Madeira. Gas Natural: No se ha iniciado la canalización de la tubería de la red principal y las acometidas, solo hay en los lotes comerciales. Pavimentación: No se ha iniciado los trabajos de instalación de la carpeta asfáltica. Banquetas y Guarniciones: No hay construcción de banquetas y guarniciones en el interior del predio, solo las guarniciones perimetrales de las tres avenidas. Electrificación: No se han iniciado las excavaciones para la instalación de tuberías, construcción de registros y bases para los transformadores, por la Avenida Madeira y Avenida Cumbres del Sol existen registros. Alumbrado Público: Se instaló la tubería en la guarnición de las Avenidas colindantes al predio, Cumbres del Sol y Madeira, las bases y registros para las luminarias. Jardinería y Arborización: no se ha iniciado la etapa para el sembrado de árboles y la instalación del pasto. Nomenclatura y Señalamiento: Se instaló la nomenclatura y el señalamiento vial en la avenida Cumbres del Sol, interior del predio aún no se ha instalado. Equipamiento: No se han iniciado los trabajos de equipamiento en las áreas municipales. Uso de Suelo del Área Colindante: al norte, al sur, y al oriente con vialidad y al poniente habitacional. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No se han iniciado construcciones en los lotes, el terreno se encuentra desmontado en su totalidad. Colindancias del predio: al norte con la Avenida Madeira, al sur con la Avenida Alejandro de Rodas, al oriente con la Avenida Cumbres del Sol y al poniente con el fraccionamiento las Bosques de las Lomas. Infraestructura: No hay servicios dentro del predio, solo acometidas de drenaje sanitario, agua y gas en los lotes comerciales. Sección de Vialidades



colindantes al Predio: Al norte la Avenida Madeira con una sección de 24.00 m., al sur con la Avenida Alejandro de Rodas con una sección de 37.00 m. y al oriente con la Avenida Cumbres del Sol con una sección de 35.00 m. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: ingresa un arroyo al predio por el sur casi pro el centro con salida al centro de la Avenida Madeira, por la Avenida Cumbres del Sol colindante al área comercial 3, se observa un pequeño arroyo a unirse con el antes descrito. Vegetación: solo hay palmas y yucas. Derechos de Paso C.F.E., A y D., Gas, Pluvial, C.N.A.: Los que se indican en el plano para pluvial y drenaje sanitario, ubicados entre las áreas comerciales 1 y 2, 3 y 4 y las áreas municipales 1, 2A, 2B y 3, y entre el lote 11 de la manzana 3 y el área municipal 3.

- IX. Que mediante el presente trámite se está solicitando la aprobación del Proyecto Urbanístico, para un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES LA JOYA**; relativo a una superficie total solicitada de 91,116.785 metros cuadrados; identificado bajo el expediente catastral: **81-000-100**; (resultante de la Fusión – Subdivisión descrita en el considerando II del presente resolutivo) proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

<b>Polígono Total:</b>	<b>91,116.785</b>	<b>Metros cuadrados</b>
Derecho de Paso D. Sanitario:	955.513	Metros cuadrados
Área Vial:	23,962.236	metros cuadrados
Área Urbanizable:	66,199.036	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial :	1,842.854	metros cuadrados
Área Municipal:	7,975.158	metros cuadrados
Área Vendible:	56,381.024	metros cuadrados
Área Habitacional:	38,952.093	metros cuadrados
Área Comercial:	17,428.931	metros cuadrados
<b>Lotes Totales:</b>	<b>283</b>	
Lotes Habitacionales:	279	
Lotes Comerciales:	004	

- X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **317000025965**, de fecha 23-veintitres de Octubre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$8,236.75 (OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 75/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción V inciso b) de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

- XI. Que en el presente caso, el plano de Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento en cuestión.

- XII. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, 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 y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras 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.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, L, LV y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracción I incisos a) y b) y II incisos a) y d), 142 fracciones I al IV, 158 fracciones VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 187 primer y segundo párrafo fracciones I al VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 196 fracción I, 197 fracción I, 199 fracciones I al XV incluyendo último párrafo, 201 fracción I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV, VIII al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 245, 249 fracciones I al VIII, 255, 271 fracción III incisos a), b), y c), 272 fracción I, 276 fracción I primer párrafo y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracción II, 140, 141 fracción I, 142 y 145 fracciones I a XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III y 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, N.L.

#### ACUERDA

**PRIMERO:** En los términos anteriores se **APRUEBA** el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES LA JOYA**; relativo a una superficie total solicitada de **91,116.785 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **81-000-100**; (resultante de la Fusión – Subdivisión descrita en el considerando II del presente resolutivo), cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas.

	<b>91,116.785</b>	<b>metros cuadrados</b>
<b>Polígono Total:</b>		
Derecho de Paso D. Sanitario:	955.513	Metros cuadrados
Área Vial:	23,962.236	metros cuadrados
Área Urbanizable:	66,199.036	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial :	1,842.854	metros cuadrados
Área Municipal:	7,975.158	metros cuadrados
Área Vendible:	56,381.024	metros cuadrados
Área Habitacional:	38,952.093	metros cuadrados
Área Comercial:	17,428.931	metros cuadrados
<b>Lotes Totales:</b>	<b>283</b>	
Lotes Habitacionales:	279	
Lotes Comerciales:	004	

Predio colindante a la Avenida Cumbres del Sol, al sur de la Avenida Madeira, y al norte de la Avenida Alejandro de Rodas, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Cumbres, en la ciudad de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Se ratifican y Continúan vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.



**TERCERO:** Además El desarrollador, Institución Fiduciaria denominada "SCOTIABANK INVERLAT", S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA) en lo que les corresponda); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; deberán cumplir con lo siguiente:

**1. ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Oficio N° DT-004-14, de fecha 12-doce de febrero del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, indica que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020; señala lo siguiente:

- Para la superficie solicitada se le señala el uso habitacional Unifamiliar (HU), en el cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias del plan en comento predomina el uso habitacional unifamiliar.
- Para la porción colindante a la Avenida Alejandro de Rodas se considera como Corredor de Mediano Impacto (CMI), y para la porción colindante a la Avenida Cumbres Madeira se considera como Corredor de Mediano Impacto (CMI).
- Donde para su área de influencia, en los corredores antes mencionados, además de permitirse el uso habitacional unifamiliar, donde el uso multifamiliar está condicionado y se permiten algunos usos comerciales y de servicios, de conformidad con lo establecido en matriz de compatibilidades del Plan en comento.

Por lo que el presente proyecto cumple con el Uso Permitido.

**2. DENSIDAD:** De conformidad al Oficio N° DT-004-14, de fecha 12-doce de febrero de 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaria de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, se indica lo que sigue:

- Porción de Predios identificados bajo los números de expedientes catastrales 81-000-100 y 81-000-101, se determina una Densidad de tipo D-7, donde se permiten desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea.

En cuanto a los corredores urbanos señalados y de acuerdo a que el dictamen se deberá cumplir con la normatividad establecida en el cuadro 19 del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, se indica la Densidad como sigue:

- Corredores Urbanos de Mediano Impacto (Avenidas Alejandro de Rodas y Cumbres Madeira), teniendo un fondo de aplicación de 50.00 metros, en el cual se permiten desarrollar un máximo de 120 viviendas por hectárea. Lo anterior de conformidad por lo dispuesto al artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Siendo la superficie a desarrollar de 9.1116785 hectáreas, lo que permite un máximo de 610.482 viviendas; el proyecto presenta 279 viviendas habitacionales lo que representa 30.62 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señaladas en los Lineamientos.

**3. ÁREAS PÚBLICAS:** Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201fracciones I y IX y 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, más 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 al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: "No deberá estar afectado por restricciones federales y

882800

estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.”

**En el presente caso se requiere un área municipal de 7,841.800 metros cuadrados;** equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 38,952.093 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 6,621.855 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (279 viviendas, siendo un área municipal requerida de 6,138.00 metros cuadrados); mas en este caso, el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente al área comercial de 17,428.931 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 1,220.025 metros cuadrados) **y cede una superficie total de 7,975.158 metros cuadrados.** Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**4. VIALIDAD MAESTRA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 204 Fracción VIII y 205 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio **N° DTN/687/2014**, de fecha 26-veintiseis de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría y teniendo que el desarrollador presento Estudio de Impacto Vial realizado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental por M.C. Edgar Amauri Arteaga Balderas CED. Prof. 1792518 CED Maestría 3837818 con fecha de diciembre 2014; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
3. Deberá llevar a cabo la semaforización de las intersecciones siguientes: Av. Cumbres del Sol – Av. Alejandro de Rodas y Av. Cumbres del Sol – Av. Paseo de los Leones. Cabe señalar que los semáforos, señalamientos viales, pintura sobre el pavimento y demás dispositivos que se requieran, deberán ser suministrados por el desarrollador. Esta obligación 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.
4. Respecto al cuerpo poniente de la Av. Cumbres del Sol, así como los tramos correspondientes de las avenidas Alejandro de Rodas y Madeiras, las cuales actualmente se encuentran en construcción, cabe señalar que previo a la etapa de Ventas del Fraccionamiento Cumbres La Joya, dichas vialidades ya deberán estar habilitadas y en funcionamiento por lo que será obligación del desarrollador coordinarse con los desarrolladores de la vialidad para cumplir con este punto.
5. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado



N° de Oficio: 2146/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-103/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.

**5. DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N°DT/H 349/2015, de fecha 23-veintitrés de septiembre del 2015-dos mil quince, indica que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico, así como en el Estudio Hidrológico presentado por el propio promovente, se tiene lo siguiente:

- a) Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos 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 – Hidráulico elaboradas por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambientales a través del M.C. Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas (Cedula No. 1792518) con fecha Diciembre de 2014, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- c) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 Fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I.- Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según oficio No. 287-R-10-3-C/2013 (Octubre 2013):

- 314.00 mts. de canal 1 Revestido de concreto B= 1.00 mts. T= 3.00 mts. H= 1.00 mts.
- 317.00 mts. de canal 2 Revestido de concreto B= 2.00 mts. T= 4.50 mts. H= 1.25 mts.
- 116.00 mts. de ducto de 3.00 x 1.00 mts.
- 263.00 mts. de ducto de 3.50 x 1.20 mts.
- Tres registros pluviales.
- Ocho rejillas de 1.00 x 8.00 mts.

- d) Durante la etapa de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  1. Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales de producto de los movimientos de tierra.
  2. No depositar material producto de los movimientos de tierra en los puntos de posibles escurrimientos.
  3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- e) Deberá considerar 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, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- f) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.
- g) 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.

- h) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

**6. ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G341/2014, de fecha 22-veintidos de Octubre del 2015-dos mil quince; el cual considera el presente dictamen Factible, con base en el plano y los antecedentes con No. de Oficio DT/G302/2015 y 490/2014/DIFR/SEDUE, siguen vigentes las observaciones y lineamientos técnicos:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para construcción de las vialidades y lotificación, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso, dicha información deberá ser presentada en la etapa de Proyecto Ejecutivo.
- Para la Etapa de Proyecto Ejecutivo, con base en el Artículo 252, Fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se deberá presentar Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos Flexible.

**7. ELEMENTOS URBANOS DEL USO PÚBLICO:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, 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; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

**8. ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo al oficio N° 6428-15/DIEC-SEDUE, de fecha 26-veintiseis de Octubre del 2015-dos mil quince, en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser



N° de Oficio: 2146/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-103/2015  
Asunto: Proyecto Urbanístico

consideradas 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 condiciones:

1. **Obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
2. Cumple con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano Topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.
3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. Deberá cumplir con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 201 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes, mismas que deberán observar lo siguiente: *No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.*
6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano de arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizar incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos de 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
7. Prever en la habilitación de áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

**9. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS:** Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracción III, VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**10. URBANIZACIÓN:** En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204 fracciones I al X y 205 fracciones I al XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**11. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:**

En la etapa de PROYECTO DE RASANTES y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58 fracción I y

117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123, y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

En la etapa de **PROYECTO EJECUTIVO** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- A) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**12. AFECTACIONES Y DERECHOS DE PASO:** Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).

**13. CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD:** 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 rugosos, 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.

**14. DISEÑO DE ALUMBRADO PUBLICO:** Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben de cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, tomando en consideración la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado público, requerir el mínimo de mantenimiento, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, los luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes. Además cumplir con las especificaciones y requerimientos que le sean señalados por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, N.L.

**15. SEÑALAMIENTO VIAL:** En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría de Vialidad y Tránsito de este Municipio y de la Dependencia Municipal correspondiente.



**16. CONTROL DE EROSION:** En su momento, al 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, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terrecerías, 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, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

**CUARTO:** De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley".

**QUINTO:** Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

**SEXTO:** 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.

**SÉPTIMO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**OCTAVO:** El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias **y no se hayan iniciado las ventas**, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**NOVENO:** Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de ocurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones del artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 de la citada Ley.

**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. SECRETARIO 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 Jorge A. Martínez del C. siendo las 12:35 horas del día 30 del mes de oct. del año 2015 - DICIEMBRE

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
FIRMA [Signature] FIRMA [Signature]  
NOMBRE Jorge A. Martínez del C. NOMBRE Jorge A. Martínez del C.