



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1142/SEDUE/2016
Expediente N° F-093/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

INSTRUCTIVO

**AL C. ING. ARTURO JAVIER ALMAGUER LOZANO
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
PROMOTORA DE INMUEBLES, S.A. DE C.V.**

Av. Francisco I. Madero N° 1955 Pte., Zona Centro,
Monterrey, N.L.
Presente.-

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

---En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de Abril del año 2016-dos mil dieciséis.-
V I S T O : El Expediente administrativo número F-093/2015, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 25-veinticinco de Febrero de 2016-dos mil dieciséis presentados por el Ing. Arturo Javier Almaguer Lozano, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 17,078-diecisiete mil setenta y ocho, de fecha 22-veintidos de agosto de 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Joel Villanueva Vidaurri, Notario Público Titular N° 23-veintitrés, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, la cual contiene el poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **PROMOTORA DE INMUEBLES, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita el **PROYECTO EJECUTIVO**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CERRADAS CUMBRES CRISTARIA**; relativo a la superficie solicitada de **49,012.728 metros cuadrados** (polígono derivado de la superficie de mayor extensión de 123,367.770 metros cuadrados), la cual resulta de la **suma de 3-tres predios**, los cuales se indican a continuación: **1.- Polígono 2a** con superficie de **85.446 metros cuadrados** (el cual proviene de la superficie de mayor extensión de 57,171.54 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-063**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 36,245-treinta y seis mil doscientos cuarenta y cinco, de fecha 02-dos de Junio del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 9762, Volumen: 264, Libro: 379, Sección: I Propiedad, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2006-dos mil seis; **2.- Polígono 3c** con superficie de **36.722.822 metros cuadrados** (el cual proviene de la superficie de mayor extensión de 53,991.770 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-064**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 38,405-treinta y ocho mil cuatrocientos cinco, de fecha 02-dos de Diciembre del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 9766, Volumen: 264, Libro: 379, Sección I Propiedad Monterrey, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2006-dos mil seis; así mismo mediante Acta Aclaratoria contenida dentro del Acta Fuera de Protocolo N° 74,897-setenta y cuatro mil ochocientos noventa y siete, de fecha 06-seis de Noviembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular Numero 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 5560, Volumen: 103, Libro: 112, sección Auxiliar Monterrey, de fecha 21-veintiuno de Noviembre del 2010-dos mil diez; **3.- Polígono 4b** con superficie de **12.204.460 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-065**; el cual se acredita mediante la Escritura Pública N° 40,803-cuarenta mil ochocientos tres, de fecha 02-dos de Junio del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 9262, Volumen: 264, Libro: 359, Sección: I Propiedad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2006-dos mil seis; así mismo mediante Acta Aclaratoria contenida dentro del Acta Fuera de Protocolo N° 74,898-setenta y cuatro mil ochocientos noventa y ocho, de fecha 06-seis de Noviembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular Numero

1/15



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1142/SEDUE/2016
Expediente Nº F-093/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Nº 5589, Volumen: 103, Libro: 112, sección Auxiliar Monterrey, de fecha 22-veintidos de Noviembre del 2010-dos mil diez; predios colindantes a la Avenida Monte Everest y al sur fraccionamiento Cerradas de Cumbres Poniente 1º Sector, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la Ciudad de Monterrey, N.L.; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida bajo el numero de oficio 206/SEDUE/2010, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2010-dos mil diez, bajo el expediente administrativo Nº FYL-264/2009, dictaminó precedente la Factibilidad de Urbanizar e indicó los Lineamientos Generales Diseño Urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total de 679,577.68 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 07-siete predios los cuales se indican a continuación: 1. Polígono con superficie de 429,628.19 metros cuadrados, (correspondiente a un predio de mayor extensión con una superficie de 523,038.43 metros cuadrados, dentro de la cual se constituyo una superficie de 93,410.24 metros cuadrados, para el fraccionamiento Cerradas de Cumbres Premier); identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-056; 2. Polígono con una superficie de 57,171.54 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-063; 3. Polígono con una superficie de 53,991.77 metros cuadrados identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-064; 4. Polígono con una superficie de 12,204.46 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-065; 5. Polígono con superficie de 15,930.31 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-095; 6. Polígono con una superficie de 53,622.09 metros cuadrados identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-094; 7. Polígono con una superficie de 57,029.32 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-066.

II. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante resolución contenida en el Oficio Nº 639/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de julio del 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo Nº F-0021/2013, aprobó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios, de Urbanización Inmediata, denominado CERRADAS DE CUMBRES SECTOR MADEIRAS NORTE; relativo a la superficie solicitada de 49,656.982 metros cuadrados (polígono derivado de la superficie de mayor extensión de 123,367.770 metros cuadrados), la cual resulta de la suma de 3-tres predios, los cuales se indican a continuación: 1. Polígono 2a con una superficie de 85.433 metros cuadrados (el cual proviene de la superficie de mayor extensión de 57,171.54 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-063; 2. Polígono 3c con una superficie de 37,367.089 metros cuadrados (el cual proviene de la superficie de mayor extensión de 53,991.770 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-064; 3. Polígono 4b con una superficie de 12,204.460 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-065; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Table with 3 columns: Description, Area (m²), and Unit. Rows include Área Total, Área Fuera de Aprobación, Área a Desarrollar en Cerradas de Cumbres, Sector Madeiras Norte, Área Neta a Desarrollar, Área Vial, Área Urbanizable, Área Municipal Total, Área Municipal en Parques, and Área Municipal en camellones.



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1142/SEDUE/2016
Expediente Nº F-093/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Table with 3 columns: Category, Value, and Unit. Rows include Área Vendible Total, Área Vendible Habitacional, Área Vendible Comercial, Lotes Habitacional, Lotes Comerciales, and Total de Lotes.

III. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante resolución contenida en el Oficio Nº 1137/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo F-109/2014, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico...

2015-2018
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Handwritten initials 'MC' and a signature.

Table with 3 columns: Category, Value, and Unit. Rows include Área Total, Área Fuera de Aprobación, Área a Desarrollar en Cerradas de Cumbres, Sector Madeiras Norte, Área Neta a Desarrollar, Área Vial, Área Urbanizable, Área Municipal Total, Área Municipal en Parques, Área Municipal en camellones, Área de Equipamiento Municipal, Área Vendible Total, Área Vendible Habitacional, Área Vendible Comercial y de Servicios, Derecho de Paso Pluvial y Sanitario, Lotes Habitacionales, Numero de Lotes Habitacionales, and Numero de Lotes Comerciales y de Servicios.

Handwritten number '8.4' with a horizontal line.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1142/SEDUE/2016

Expediente Nº F-093/2015

Asunto: Proyecto Ejecutivo

superficie de 85.446 metros cuadrados (el cual proviene de la superficie de mayor extensión de 57,171.54 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-063**; **2.- Polígono 3c** con superficie de 37,873.119 metros cuadrados (el cual proviene de la superficie de mayor extensión de 53,991.770 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-064**; **3.- Polígono 4b** con superficie de 12,204.460 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-065**; cuyo proyecto contiene una superficie vial de **20,388.560 metros cuadrados**.

V. Que en fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al desmonte y el trazo se realizó en la totalidad del predio, se hicieron cortes en una sección de las Avenidas Madeiras, iniciando en la Avenida Monte Everest, en el área municipal P1 se terminó el relleno y la nivelación, en cuanto a terracería se terminó el relleno y la compactación en el área municipal P1, en el trazo de la Avenida Madeiras en el cuerpo norte en una sección de 180.00 m. aproximadamente se observan estacas el relleno de la terracería, Drenaje Sanitario: continua abierta la excavación que se realizó por la Avenida Madeiras en el cuerpo norte en una sección de 160.00 m. aproximadamente de oriente a poniente. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos. Agua Potable: No se han iniciado excavación para la instalación de tubería de la red principal y acometidas así como la construcción de los registros, Gas Natural: No se han iniciado los trabajos de canalización de la red principal y las acometidas para los lotes, por la Avenida madeiras en el cuerpo norte hay un registro al parecer de una línea de alta presión. Pavimentación: no se ha iniciado la etapa para la aplicación de la carpeta asfáltica. Banquetas y Guarniciones: no se ha iniciado la construcción de banquetas y la construcción de las guarniciones. Electrificación: no se han iniciado los trabajos de instalación de los pódidos para el cableado así como la construcción de los registros y bases para los transformadores. Alumbrado Público: No se ha iniciado la instalación de la tubería para el cableado, la construcción de registros y las bases para los transformadores. Jardinería y Arborización: no se ha iniciado la etapa de sembrado así como la habilitación de áreas verdes. Nomenclatura y Señalamiento: no se han instalado los señalamientos viales y la nomenclatura. Equipamiento: a un no se inicia la habilitación de las áreas municipales para la instalación de mobiliario urbano y los sistemas de riego. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte y al oriente habitacional unifamiliar, al sur terrenos sin uso y al poniente con vialidad. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): aún no se inicia construcción dentro del predio. Colindancias del predio: al norte con el primer sector del fraccionamiento Cerradas de Cumbres Poniente 1er. Sector, al sur con terrenos baldíos, al oriente con el fraccionamiento Puerta de Hierro y al poniente con la avenida Monte Everest. Infraestructura: Hay una línea de gas natural. Sección de Vialidades colindantes al predio: al oriente con la Av. Monte Everest con una sección de 25.00 m. Esguimientos Naturales y/o Arroyos: Hay un arroyo casi al centro del predio casi al centro, con orientación de sur a norte, el cual desemboca en un imbornal a un ducto de polietileno de 48" del fraccionamiento Cerradas de Cumbres Poniente 1er Sector. Vegetación: el terreno sea desmontado en su totalidad solo las palmas y algunas yucas. Derechos de Paso C.F.E., A Y D, Gas Natural, Pluvial, C.N.A.: no se observan.

VI. Escritos libres presentados por el promovente, vinculados al expediente:

- o En fecha 27-veintisiete de Enero de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: "Nos referimos a la modificación del Proyecto urbanístico identificado con el N° de oficio 1137/2015/DIFR/SEDUE, Expediente N° F-109/2014. Relativo al Fraccionamiento Habitacional denominado **Cerradas de Cumbres Sector Madeiras Norte**.

Por este medio, hacemos de su conocimiento que estamos en proceso de gestión ante la dependencia bajo su digno cargo del **proyecto ejecutivo** del fraccionamiento de referencia, haciendo notar que en ese trámite modificamos el nombre, denominándole **Cerradas Cumbres Cristaria**. Así mismo, hacemos de su conocimiento que de un área Total de 123,367.77 m2 dejaremos como área



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1142/SEDUE/2016
Expediente Nº F-093/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

- fuera de aprobación la superficie de 74,355.042 m2 correspondientes a los polígonos 2b, 3d y 3e señalados en el plano de trámite.....”
- o En fecha 25-veinticinco de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: “Nos referimos a la modificación del Proyecto Urbanístico identificado con el número de oficio 1137/2015/DIFR/SEDUE, Expediente Nº F-109/2014. Relativo al Fraccionamiento Habitacional denominado **Cerradas de Cumbres Sector Madeiras Norte**.

Por este medio, hacemos de su conocimiento que estamos en proceso de gestión ante la dependencia bajo su digno cargo del **Proyecto Ejecutivo** del fraccionamiento de referencia, haciendo notar que en ese trámite modificaremos el nombre, denominándolo **Cerradas Cumbres Cristaria**. Así mismo, le informamos que de un área total de 123,367.77 M2, dejaremos como área fuera de aprobación la superficie de 74,355.042 M2 correspondientes a los polígonos 2b, 3d y 3e señalados en el plano de trámite, también redujimos el área habitacional 1.075 M2 afectando el lote 21 de la manzana 372 en razón de ubicar un transformador de la CFE de manera que no se afecte la vialidad peatonal, y de igual manera, el área municipal (AM1) identificada con número de lote 50, manzana 281 se afecta por causa del proyecto de red eléctrica por ubicación de **cuatro** transformadores tipo pedestal la superficie de 0.980 M2 cada uno. Aclaramos que lo anterior, no obsta para cumplir con la obligación de áreas para funciones públicas y recreativas del desarrollo de acuerdo a lo indicado en el plano del proyecto. A continuación, presentamos el comparativo de áreas entre el antecedente autorizado y el proyecto en revisión:



2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

Mic

CUADRO DE AREAS

CONCEPTO	MOD. AL URB. AUTORIZADO	PROYECTO EJECUTIVO	DIFERENCIA
AREA TOTAL	123,367.770 m2	123,367.770 M2	0.00 M2
AREA FUERA DE APROBACION	73,204.745 M2	74,355.042 M2	1,147.297 M2
AREA A DESARROLLAR	50,163.025 M2	49,012.728 M2	-1,150.297M2
AREA NETA A DESARROLLAR	50,163.025 M2	49,012.728 M2	-1,150.297 M2
AREA VIAL	20,388.560 M2		
AREA VIAL (INCLUIDA AREA DE TRANSFORMADORES)		20,393.584 M2	5.024 M2
AREA URBANIZABLE	29,774.465 M2	28,619.144 M2	-1,155.321 M2
AREA MUNICIPAL TOTAL	4,780.076 M2	4,776.756 M2	-3.32 M2
AREA MUNICIPAL EN PARQUE	3,095.231 M2		
AREA MUNICIPAL EN CAMELLONES	1,656.775 M2		
AREA DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	28.069 M2		
AREA VENDIBLE TOTAL	24,850.905 M2	23,698.904 M2	-1,152.001 M2
AREA VENDIBLE HABITACIONAL	23,700.608 M2	23,698.904 M2	-1.704 M2
AREA VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,150.297 M2	0	-1150.297 M2
DERECHO DE PASO PLUVIAL Y SANITARIO	143.484 M2	143.484 M2	0.00 M2
NUMERO TOTAL DE LOTES	165	163	-2
NUMERO DE LOTES HABITACIONALES	163	163	0
NUMERO DE LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS	2	0	2

- VII. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CERRADAS CUMBRES CRISTARIA**; el cual constará de 163-ciento sesenta y tres lotes habitacionales unifamiliares; quedando con la distribución de áreas siguiente:

8. y-



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1142/SEDUE/2016
Expediente N° F-093/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Área Total:	123,367.770	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	74,355.042	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar en Cerradas		
Cumbres Cristaria:	49,012.728	metros cuadrados
Área Vial (Incluye área de transformadores):	20,393.584	metros cuadrados
Área Urbanizable:	28,619.144	metros cuadrados
Área Municipal Total:	4,776.756	metros cuadrados
Área Vendible Total:	23,698.904	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	23,698.904	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	143.484	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	163	
Número de Lotes Habitacionales:	163	

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3010000036310, de fecha 27-veintisiete de Enero de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$200,049.81 (DOSCIENTOS MIL CUARENTA Y NUEVE PESOS 81/100 M.N.)**; por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo, con un monto por metros cuadrado de área vendible de 23,698.904 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 y B, de la Ley de Hacienda para los Municipios del estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

IX. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos para construcción, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de 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.

X. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un Fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 fracción VI, 3, 4, 7, 8, 9 inciso B) fracción I y II, 12 fracciones XIX, XXI y XXIX, 13, 124 fracciones V, VII, VIII, IX, X, XI y XII, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracción IV, 151 fracción VII, 218 fracción V, 228 fracciones I a XVI, 241 fracción V y demás relativos aplicables a 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 para los Municipios del Estado de Nuevo León, Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito 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**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; denominado **CERRADAS CUMBRES**



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1142/SEDUE/2016
Expediente N° F-093/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

CRISTARIA; el cual constará de 163-ciento sesenta y tres lotes habitacionales unifamiliares; relativo a una superficie solicitada de **49,012.728 metros cuadrados**, (polígono derivado de la superficie de mayor extensión de 123,367.770 metros cuadrados), la cual resulta de la **suma de 3-tres predios**, los cuales se indican a continuación: **1.- Polígono 2a** con superficie de **85.446 metros cuadrados** (el cual proviene de la superficie de mayor extensión de 57,171.54 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-063**; **2.- Polígono 3c** con superficie de **36.722.822 metros cuadrados** (el cual proviene de la superficie de mayor extensión de 53,991.770 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-064**; **3.- Polígono 4b** con superficie de **12.204.460 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-065**; quedando con la distribución de áreas siguientes:

Área Total:	123,367.770	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	74,355.042	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar en Cerradas		
Cumbres Cristaria:	49,012.728	metros cuadrados
Área Vial (Incluye Área de Transformadores):	20,393.584	metros cuadrados
Área Urbanizable:	28,619.144	metros cuadrados
Área Municipal Total:	4,776.756	metros cuadrados
Área Vendible Total:	23,698.904	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	23,698.904	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	143.484	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	163	
Número de Lotes Habitacionales:	163	

Predios colindantes a la Avenida Monte Everest y al sur fraccionamiento Cerradas de Cumbres Poniente 1° Sector, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la Ciudad de Monterrey, N.L.

SEGUNDO: Se ratifican y continúan vigentes las obligaciones impuestas con anterioridad en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: Además el Fraccionador (en este caso la persona moral denominada PROMOTORA DE INMUEBLES, S.A. DE C.V.) por conducto de sus apoderados o representantes legales, deberá cumplir con lo siguiente:

- 1.- ZONIFICACION:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, los predios se ubican en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HM**); de acuerdo al referido plan la zona Habitacional Multifamiliar permite la construcción de edificios para vivienda, así como vivienda unifamiliar, el comercio básico está condicionado; en tanto que las porciones colindantes a las Prolongaciones de la Avenida Monte Everest y Cumbres Madeira, se consideran como Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CM**), donde para su área de influencia, además de permitirse el uso habitacional unifamiliar, permite algunos usos comerciales y de servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades del Plan; por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.
- 2.- DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2002-2020, en cuanto a densidad se refiere, los predios objeto a esta solicitud se ubica según el plano de densidades, en una densidad media tipo **D-9**, donde se permite desarrollar un máximo de 95 viviendas por hectárea y para el Corredor Urbano de Mediano impacto (**CM**), para su área de influencia de 50.00 metros de profundidad, se señala una densidad alta de 118 viviendas por hectárea; siendo la superficie solicitada de 4.9012728 hectáreas lo que permite, un **máximo de 465.620 viviendas**, el **proyecto presenta 163 viviendas**, lo que representa 33.256 viviendas por hectárea; por lo que se **cumple con la densidad señalada** en los lineamientos.

CUARTO: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establecen los artículos 150 fracción V y 151 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1142/SEDUE/2016
Expediente Nº F-093/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

y de Desarrollo Urbano del Estado, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso se **requiere un área municipal de 4,028.814 metros cuadrados**, correspondiente al área vendible habitacional unifamiliar de 23,698.904 metros cuadrados, equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional (siendo un área municipal requerida de 4,028.814 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (163 viviendas, siendo un área municipal requerida de 3,586.00 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto **cede una superficie de 4,776.756 metros cuadrados**, teniendo un excedente de área municipal de 747.942 metros cuadrados, los cuales cederá para futuras sectores dentro del mismo desarrollo del proyecto. Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 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 por el propio promovente ante esta Secretaría.

QUINTO: Deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 151, el fraccionamiento contará con 01-una caseta de vigilancia, la cual estará ubicada dentro del área municipal Nº AM3 y deberá cumplir con lo siguiente: a) la construcción de las casetas serán a cargo del fraccionador y formarán parte de las obras de urbanización; b) Serán públicas y al momento de la Terminación de Obra del fraccionamiento deberán ser entregadas al Municipio; c) En las Casetas de Vigilancia, No se deberán colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **En caso de tener interés de instalar control de acceso al fraccionamiento, deberán llevarse a cabo las gestiones necesarias ante las Dependencias Municipales correspondientes para su análisis y en su caso ser aprobadas, toda vez que no se debe impedir el acceso o libre tránsito al fraccionamiento.**

SEXTO: El desarrollador, (en este caso Promotora de Inmuebles, S.A. de C.V.); por conducto de su Apoderado o Representante Legal; 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 presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a **19-diecinueve 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 las tomas domiciliarias y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante **Nº 128/15**, de fecha 01-uno de Julio 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 **Nº 128/15**, de fecha 01-uno de Julio 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 **Nº 250/2015**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 01-uno de Julio del 2015-dos mil quince, por un área vendible de 23,700.61 metros cuadrados, (163 lotes), destinada para uso habitacional Unifamiliar de tipo



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1142/SEDUE/2016
Expediente N° F-093/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Residencial y Caseta de Vigilancia, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó bajo el oficio N° OSP-137/2015, de fecha 17-diecisiete de Abril del 2015-dos mil quince, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento CERRADAS DE CUMBRES PONIENTE SECTOR MADEIRAS NORTE (actualmente denominado CERRADAS CUMBRES CRISTARIA); 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-029/2015, de fecha 19-dicinueve de Agosto del 2015-dos mil quince, para 163 servicios domésticos 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, las características y especificaciones otorgadas por la empresa presentadora del servicio; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras a instalaciones.

Drenaje Pluvial: De acuerdo al dictamen técnico Hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 377/2015, de fecha 12-doce de Octubre del 2015-dos mil quince, el cual otorga el Visto Bueno y se informa que base a la revisión del plano presentado correspondiente al Ejecutivo, así como el estudio Hidrológico presentado por el promovente; se informan las siguientes especificaciones y obligaciones al presente proyecto:

- 2015-20
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
ME
- 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.
 - Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico realizado por Consultoría AQUA por medio del Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza (Cédula 1942570) con fecha de realización Septiembre del 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea, y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

Visto lo anterior se deberá considerar la siguiente infraestructura:

- 1.- Obra de inducción abanico de entrada con desarenador.
 - 2.- 157.22 mts. de tubo PAD de 48" (1.22 mts.) de diámetro.
 - 3.- 4 pozos de visita.
 - 4.- 1 Imbornal de ventana.
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1142/SEDUE/2016
Expediente Nº F-093/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

- 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) Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera 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 del uso público: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

Pavimentos, cordones y banquetas comunes: Conforme a los resultados del Estudio de Mecánica de Suelos, para el fraccionamiento denominado CERRADAS DE CUMBRES SECTOR MADEIRAS NORTE (actualmente denominado **CERRADAS CUMBRES CRISTARIA**); realizado por la empresa denominada Control de 2000 S.A., de fecha 21-veintiuno de Febrero del 2008-dos mil ocho, signado por el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con Cédula Profesional Nº 378586 y el Estudio de para el Diseño de Espesores "Pavimento Flexible", realizado en el sitio por la empresa denominada Control 2,000, S.A., de fecha 20-veinté de febrero del 2008-dos mil ocho, signado por el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con Cedula Profesional Nº 378586, presentados por el propio promovente; las características de los pavimentos serán las siguientes: Estructura del Pavimento para Transito Liger, se le indica la estructura siguiente: Terracería de 20.00 cms., Base con espesor de 12.00 cms., y Carpeta con espesor de 3.00 cms.; Estructura de Pavimentos para Transito Medio, se le indica la estructura siguiente: Terracería de 20.00 cms., Base con espesor de 15.00 cms., y Carpeta con espesor 4.00 cms; por lo que deberán cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indica en los Estudios y planos de pavimentos anexos al presente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 fracción III inciso g, fracción VII y artículo 228 fracciona XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto hidráulico $f_c = 200 \text{ kg/cm}^2$.

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 incisos f) y j), de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Diseño de Alumbrado Público: El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio Nº DIMU/1831/2015, de fecha 04-cuatro de Agosto del 2015-dos mil quince; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público, el mismo cumple



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1142/SEDUE/2016
Expediente Nº F-093/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

con la Norma Oficial Mexicana y las especificaciones técnicas para las instalaciones de dicho servicio; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, según oficio Nº SSPVM/DIV/26720/VIII/2015, con fecha del 17-diciete de Agosto del 2015-dos mil quince; así como plano autorizado en fecha 18-dieciocho 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 Nº DT/V/762/2015, con fecha del 21-veintiuno de Octubre 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:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Deberá a aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la semaforización de la intersección de la Av. Paseo de los Leones y la Av. Monte Everest y/o la Av. Madeiras y la Av. Monte Everest. Cabe señalar que los semáforos, señales viales y dispositivos que se requieran en la intersección, deberán ser suministrados por el desarrollador.
- El acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.

Control de Erosión: Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

Geología: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº DT/G293/2015, de fecha 02-dos de Octubre del 2015-dos mil quince, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión del plano, el Estudio de Mecánica de Suelos y el Estudio para el Diseño de Pavimentos elaborado por "CONTROL 2,000 S.A. y el antecedente con de Proyecto de Rasantes bajo el expediente administrativo Nº F-013/2015, aportados por el promovente, el cual informa que siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos al presente proyecto:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el antecedente.
- Se realizaron 9 sondeos a cielo abierto con profundidades de 1.00 a 2.00 m, se describe de manera general la estratigrafía:



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1142/SEDUE/2016
Expediente N° F-093/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

- Superficialmente se encontró una arcilla limosa de color café oscuro, con materia orgánica con espesores de 0.0 a 0.40 m. Bajo este material se encontró una arcilla limosa de color café amarillento, con gravas calichosas hasta profundidades de 0.90 m en uno de los sondeos, en el resto de ellos se detectó un conglomerado calichoso, color café oscuro. Subyaciendo a este material y hasta la profundidad máxima explorada se encontró un conglomerado calichoso cementado color café rojizo.
- No se localizó el nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.
- Para la etapa de edificación, las cimentaciones propuestas serán diseñadas con una capacidad de carga admisible de 1.50 kg/cm^2 con un factor de seguridad de 3.00, la cual es la siguiente:
 - Cimentación continua, desplantada a 0.80 m de profundidad.
- Antes de colocar los firmes de concreto, se deberá retirar la capa de materia orgánica (aprox. 15.0cm) y colocar sobre el corte una o varias capas de material de banco cuyo C.B.R. sea mayor del 20.0 % y su Índice Plástico menor del 15.0%, compactándolo con su humedad óptima hasta alcanzar el 90% de su peso volumétrico seco máximo Porter, con un espesor máximo de 20.0cm, por capa.
- La estructura de pavimentos consistente en lo siguiente:
 - Las terracerías serán formadas con el material existente, escarificando 20.0cm. en todas las calles. Posterior a eso, se le incorporará la humedad óptima correspondiente, y se compactará hasta alcanzar el 95% de su peso volumétrico seco máximo Porter. Se deberá retirar del lugar todo agregado mayor de 10.0 cm, Las guarniciones serán fabricadas de concreto hidráulico, con una resistencia de 200Kg/cm^2 , apoyándolas sobre las terracerías.
 - Para la base, el espesor mínimo compacto en las calles distribuidoras será de 15.0cm, y en las demás calles, dicho espesor será de 12.0cm.
 - Para el riego de impregnación, la superficie de la base deberá estar completamente limpia, seca y compacta, cubriéndose con producto asfáltico F.M.I ó similar en una cantidad que variará entre 1.25 y 1.50lbs./m^2 .
 - Con un producto F.R.3 será aplicado el riego ligante, a razón de 0.3 a 0.5Lts./m^2 .
 - El espesor mínimo compacto de carpeta asfáltica en las calles distribuidoras, será de 4.0cm. y en las demás calles, dicho espesor será de 3.0cm.
 - El peso volumétrico de la mezcla después de compactada, no deberá ser menor del 95.0% del peso volumétrico de la Prueba Marshall.
 - La permeabilidad después de compactar, no deberá ser mayor del 10.0%.
 - El % de compactación en estos rellenos deberá cumplir con lo siguiente:
 - De 0.00 a 0.50m. de profundidad deberá ser compactado al 95.0%.
 - Más de 0.50m. de profundidad deberá ser compactado al 90.0%.
 - Si se requiere elevar el nivel del terreno natural, se utilizará un material de banco con un C.B.R. mayor del 20.0% y un Índice Plástico menor de 15.0% (se podrán utilizar los materiales producto de cortes), compactándolo con la humedad óptima correspondiente hasta alcanzar el 95.0% de su peso volumétrico seco máximo Porter., en capas no mayores de 20.0cm.
- El proyecto deberá contar con supervisión geotécnica para verificar las direcciones e inclinaciones de corte de los taludes propuestos para el desarrollo de las vialidades y lotificación, así como para el control y diseño de medidas de saneamiento que garanticen la estabilidad de los cortes.
- El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad, suficientes y necesarias para la disposición del material de corte ya que no debe ser colocado en las laderas, pendientes o cañadas del predio.
- Los diseños pluviales para el agua de las vialidades deberán ser conducidas hacia estructuras de drenaje pluvial y desalojar rápidamente la escorrentía superficial para evitar la socavación del subsuelo y daños a la infraestructura.
- En caso rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garantizan la estabilidad del inmueble.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1142/SEDUE/2016
Expediente N° F-093/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

- 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.
- Debe prestarse especial atención y supervisión durante la cimentación, previniendo derrumbes de las paredes de las excavaciones.
- La futura estructura deberá contar con un sistema para la captación, conducción y entrega de las aguas de lluvia, esto es: colocación de canales y bajantes e impermeabilización de patios.
- Se deberá retirar la capa que contiene materia orgánica.
- Las excavaciones para las cimentaciones no deberán quedar expuestas a la acción del agua de ningún tipo que modifique de manera negativa las características de resistencia al esfuerzo cortante del suelo.
- Se recomienda que se verifique que las cimentaciones se encuentren alojadas y / o desplantadas sobre los estratos de suelos y /o profundidades señalados en el estudio de Mecánica de Suelos y en caso de existir dudas en cuanto a las características de los materiales indicados, que se lleve a cabo una revisión de los mismos antes de ejecutar las cimentaciones por un especialista en este campo.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas, con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el suelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° 0072-15/DIEC/SEDUE, de fecha 04-cuatro de Diciembre 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 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 3-tres pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 metros veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) **La plantación de 72-setenta y dos árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberá ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás 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, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debidamente instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 1142/SEDUE/2016

Expediente Nº F-093/2015

Asunto: Proyecto Ejecutivo

- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para discapacitados, alumbrado, juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto), cancha polivalente, colector de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitaran de la siguiente manera:

El área municipal (AM-3) se habilitara como caseta de vigilancia, las áreas municipales (AM-1, AM-2, AM-4, AM-5, AM-6, AM-7 y AM-8) se habilitaran con pasto o especies arbustivas, sistema de riego, el sembrado de pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de 72-setenta y dos árboles nativos.

2. La plantación de 163-ciento sesenta y tres árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite Huizache, Anacahuita, 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: fresco común y americano, ficus, trueno, álamo chinésse, 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.

SÉPTIMO: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto de fecha 25-veinticinco de Enero de 2016-dos mil dieciséis, para las obras de urbanización previstas, firmado por los C.C. Ing. Arturo Almaguer Lozano, Apoderado Legal de la persona moral denominada PROMOTORA DE INMUEBLES, S.A. DE C.V. y el Arq. Jesús García Serrato, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 2622082 y de conformidad con lo solicitado por el propio promovente, deberá de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 19-diecinove meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 237 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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 **Promotora de Inmuebles, S.A. de C.V.;** por conducto de su Apoderado o Representante Legal; que conforme a lo establecido en el Artículo 229 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 del Proyecto Ejecutivo autorizado, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; así mismo se le señala que deberá presentar copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo debidamente inscrito en



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 1142/SEDUE/2016
Expediente N° F-093/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (actualmente denominado Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León), para la autorización de Ventas, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 230 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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 del relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

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

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

DECIMOCUARTO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Luis Gerardo Zavala Castillo siendo las 13:48 horas del día 25 del mes de Abril del año 2016

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA [Signature]
NOMBRE Yolanda Hernández Reyes

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Signature]
NOMBRE Luis G. Zavala Castillo

