



INSTRUCTIVO

**A LA C. MARÍA DEL SOCORRO MARTÍNEZ GARCÍA, ADMINISTRADOR ÚNICO
DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMUEBLES MACH, S.A. DE C.V.**

Calle Guatemala N° 133, Colonia Vista Hermosa,
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 24-veinticuatro días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.-
V I S T O : El expediente administrativo número **F-0122/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 30-treinta de Septiembre de 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 19-diecinueve de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, presentados por la C. María del Socorro Martínez García, en su carácter de Administrador Único y Apoderado Legal de la persona moral denominada **INMUEBLES MACH, S.A. DE C.V.**, según consta en Escritura Pública N° 46,214-cuarenta y seis mil doscientos catorce, de fecha 10-diez de Julio de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público N° 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; el cual contiene Poder General para Actos de Dominio, que al efecto les otorgó la persona moral denominada **INMUEBLES MACH, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas** consistente en el rediseño de la lotificación de la manzana 356, incorporando 03-tres lotes y por consecuencia se ajusta la superficie y medidas de los lotes N° 15, 16, 19, 20 y 21 (autorizados dentro del expediente N° F-068/2013), se ajustó el área municipal y la eliminación de un derecho de paso de servicios de Agua y Drenaje; para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRECONDIDO 2º SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **30,111.225 metros cuadrados**, el cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **47,466.049 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **19-001-214**; el cual se acredita mediante la Reversión de Propiedad de Inmueble en Ejecución Total y Extinción del Fideicomiso 851-00730 que celebran la Institución Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso N° 851-00730 actuando como Fiduciaria; la empresa denominada Inmuebles Mach, S.A. de C.V. como Fideicomitente-Fideicomisario "A"; y la empresa U-Calli Capital, S.A. de C.V., como Fideicomitente-Fideicomisario "B"; contenida en Escritura Pública N° 49,420-cuarenta y nueve mil cuatrocientos veinte, de fecha 18-dieciocho de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular N° 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 2820, Volumen: 294, Libro: 113, Sección: Propiedad, de fecha 01-primer día del mes de Abril de 2016-dos mil dieciséis; predio colindante al Fraccionamiento Rincón de las Cumbres y al noroeste de la Avenida Las Palmas, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L.; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **FYL-184/2009**, bajo el oficio N° 2460/2009/SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2009-dos mil nueve; dictaminó procedente la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie total de 106,345.93 metros cuadrados. Posteriormente, mediante acuerdo contenido bajo el número de oficio 2368/SEDUE/2010, emitido dentro del expediente administrativo N° **PU-024/2010**, de fecha 15-quince de Septiembre del 2010-dos mil diez, aprobó el proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata,



denominado CUMBRES LA CIMA, relativo a la superficie solicitada de 99,190.87 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total Polígono Físico:	99,190.87	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	19,170.00	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	80,020.87	metros cuadrados
Área Vial:	21,326.66	metros cuadrados
Área Urbanizable:	58,694.21	metros cuadrados
Área Municipal:	19,636.01	metros cuadrados
Área Vendible Total:	33,862.55	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	28,721.24	metros cuadrados
Área Vendible Multifamiliar:	5,141.31	metros cuadrados
Derecho de Paso Sanitario:	593.38	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	4,602.27	metros cuadrados
N° Lotes Unifamiliares:	191	
N° Lotes Multifamiliares:	001	
N° Total de Lotes:	192	
N° de Viviendas (Lote Multifamiliar):	70	
N° Total de Viviendas:	261	

II. Así mismo, esta Autoridad, mediante Acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **RAS-075/2010**, bajo el oficio N° 069/2011/SEDUE, de fecha 11-once de Enero del 2011-dos mil once, autorizó el Proyecto de Rasantes, relativo a una superficie total solicitada de 99,190.87 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie vial de 21,326.66 metros cuadrados. Posteriormente, mediante acuerdo contenido bajo el oficio N° 867/SEDUE/2012, dentro del expediente administrativo N° **MUYPE-020/2012**, de fecha 29-veintinueve de Marzo del 2012-dos mil doce, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en una reducción en la sección vial del acceso por la Avenida Las Palmas de 18.00 metros, para quedar con sección de 15.00 metros; así mismo se otorgó la autorización del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo del fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRESCONDIDO 1° SECTOR**; relativo a la superficie total solicitada de 18,067.29 metros cuadrados, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 99,190.87 metros cuadrados. Así mismo, mediante acuerdo contenido bajo el oficio N° 917/SEDUE/2012, emitido dentro del expediente administrativo N° **V-021/2012**, de fecha 30-treinta de marzo del 2012-dos mil doce, autorizó la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual constó de 52-cincuenta y dos lotes habitacionales unifamiliares, denominado **CUMBRESCONDIDO 1° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **18,067.29 metros cuadrados**, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 99,190.87 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área a Desarrollar:	18,067.290	metros cuadrados
Área Vial:	8,298.954	metros cuadrados
Área Urbanizable:	9,768.336	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	370.767	metros cuadrados
Área para Transformadores:	7.693	metros cuadrados
Área Municipal Primer Sector:	1,460.192	metros cuadrados
Área Vendible Total:	7,929.684	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye Áreas de Servidumbre de Paso):	7,929.684	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	52	
N° Total de Lotes:	52	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de



Nuevo León bajo el Nº 941, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos, de fecha 27 de junio del 2012-dos mil doce; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido bajo el oficio Nº 2794/SEDUE/2012, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2012-dos mil doce, emitido dentro del expediente administrativo Nº **MU-081/2012**, autorizó la Modificación a los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y la Modificación al Proyecto Urbanístico; consistente en que se apliquen lineamientos generales de diseño urbano de acuerdo al plan de desarrollo urbano vigente para aquellas áreas que en la etapa de proyecto urbanístico se encontraban fuera de aprobación, para desarrollar el fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRECONDIDO**, relativo a una superficie total solicitada de **77,461.374** metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área a Desarrollar:	77,461.374	metros cuadrados
Área Vial:	12,787.757	metros cuadrados
Área Urbanizable:	64,673.617	metros cuadrados
Área para Transformadores:	15.347	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	4,256.655	metros cuadrados
Área Municipal:	19,149.997	metros cuadrados
Área Vendible Total:	41,251.618	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Multifamiliar:	20,256.486	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	20,995.132	metros cuadrados
(incluye Áreas de Servidumbre de Paso)		
Nº Lotes Habitacionales Unifamiliares:	137	
Nº Lotes Habitacionales Multifamiliares:	003	
Nº Total de Lotes:	140	
Nº Total de Viviendas:	334	



2015-2016

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

IV. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo Nº **MEV-121/2012**, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2012-dos mil doce, se aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas consistente en incluir en el proyecto el área municipal correspondiente al resto del área municipal 1, el área municipal 2, 3 y 4 al proyecto general; de la cual el área excedente será utilizada para futuros sectores esto con la intención de habilitarla para que esté en condición de ser utilizada por los colonos del fraccionamiento citado; así mismo se reotifica la manzana 354 de los lotes del 4 al 8; se incluyen los derechos de paso pluvial 6 y 7; y se elimina el derecho de paso sanitario 01 (anteriormente ubicado en el área municipal 2-C); con lo anterior se realiza un ajuste en el cuadro general de áreas de los Lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominó **CUMBRECONDIDO 1º SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **39,970.423 metros cuadrados**; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

Área a Desarrollar:	39,970.423	metros cuadrados
Área Vial:	8,305.881	metros cuadrados
Área Urbanizable:	31,664.542	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	4,007.380	metros cuadrados
Área para Transformadores:	23.040	metros cuadrados
Área Municipal Primer Sector:	19,704.438	metros cuadrados
Área Vendible Total:	7,929.684	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye Áreas de Servidumbre de Paso):	7,929.684	metros cuadrados
Nº Lotes Habitacionales:	51	
Nº Total de Lotes:	51	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de

S. Y



Nuevo León bajo el N° 4424, Volumen: 129, Libro: 177, Sección: IV Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 11-once de diciembre del 2012-dos mil doce; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- V. Esta Secretaría, mediante resolutivo contenido en el N° de Oficio 937/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 04-cuatro de Diciembre del 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo N° F-068/2013, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en un ajuste en el trazo de la calle Cumbrescondido en donde empieza el 2do Sector, lo que por consecuencia se ajusta la superficie y medidas de los lotes de la manzana 356 y área fuera de aprobación localizada en la manzana 321; se modifican las superficies y medidas de los lotes considerando tres dígitos después del punto a solicitud de la dirección de Catastro del Estado; en el área fuera de aprobación localizada en la manzana 349, se propone un transformador lo cual modifica la superficie del lote, se agregó un ochavo (frente a la calle nogal) en la manzana 352 y por consecuencia se relotifica la manzana ajustando las superficies y medidas, se propusieron 5 transformadores; así mismo se aprobó el Proyecto Ejecutivo y se autorizó que se lleve a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual constó de 117-ciento diecisiete lotes habitacionales unifamiliares denominado CUMBRESCONDIDO 2° SECTOR; relativo a una superficie solicitada de 47,466.049 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral; 19-001-214; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total (Polígono A-3):	47,466.049	metros cuadrados
Área fuera de aprobación (conservan su uso y densidad, de acuerdo al proyecto urbanístico aprobado en el oficio 2794/SEDUE/2012 N° de Exp. MU-081/2012 fecha 27.sep.2012):	13,731.184	metros cuadrados
Área fuera de trámite:	3,623.640	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	30,111.225	metros cuadrados
Área Vial:	11,011.881	metros cuadrados
Área Urbanizable:	19,099.344	metros cuadrados
Derecho de Paso SADM:	393.404	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	243.632	metros cuadrados
Área Transformadores CFE:	12.814	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	993.806	metros cuadrados
Área Municipal cedida en el 1° Sector:	1,973.661	metros cuadrados
Área Municipal Total:	2,967.467	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye áreas de servidumbre pluvial):	17,455.688	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	117	

- VI. Posteriormente esta Secretaría mediante resolución contenida dentro del Oficio N° 1213/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 03-tres de Febrero del 2015-dos mil quince, emitida dentro del expediente administrativo N° S-157/2014, aprobó la Relotificación en 02-dos porciones como sigue: Predio identificado bajo el expediente catastral número 23-351-014 con superficie de 230.813 metros cuadrados, Predio identificado bajo el expediente catastral número 23-351-020 con superficie de 136.00 metros cuadrados; para formar finalmente el Polígono A con una superficie de 261.705 m2 y Polígono B con una superficie de 241.108 m2 colindantes a las calles Lantana y Barreta, del fraccionamiento Cumbrescondido 1er y 2do Sector; Cuyo plano quedó inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes Registro Público de la Propiedad y del Comercio) bajo el N° 2753, Volumen: 113, Libro: 56, Sección: Auxiliar, de fecha 18-dieciocho de Mayo de 2015-dos mil quince.

- VII. Esta Secretaría, mediante resolutivo contenido en el N° de Oficio 2145/SEDUE/2016, de fecha 25-veinticinco de Julio de 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo N° F-0121/2015, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en el rediseño de la lotificación de la manzana 356, incorporando 03-tres lotes y



por consecuencia se ajusta la superficie y medidas de los lotes N° 15, 16, 19, 20 y 21 (autorizados dentro del expediente N° F-068/2013), se ajustó el área municipal y la eliminación de un derecho de paso de servicios de Agua y Drenaje; para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRECONDIDO 2° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **30,111.225 metros cuadrados**, el cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **47,466.049 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **19-001-214**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área Total (Polígono A-3):	47,466.049	metros cuadrados
Área Tercer Sector Autorizado:	5,138.752	metros cuadrados
Área fuera de aprobación (conservan su uso y densidad, de acuerdo al proyecto urbanístico aprobado en el oficio 2794/SEDUE/2012 N° de Exp. MU-081/2012 fecha 27.sep.2012):	8,592.432	metros cuadrados
Área fuera de trámite:	3,623.640	metros cuadrados
Área Total Solicitada:	30,111.225	metros cuadrados
Área fuera de aprobación (Relotificación existente autorizada N° expediente S-157/2014 de fecha 3.feb.2015):	230.813	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	29,880.412	metros cuadrados
Área Vial (Incluye Transformadores C.F.E.):	11,024.695	metros cuadrados
Área Urbanizable:	18,855.717	metros cuadrados
Derecho de Paso SADM:	180.536	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	243.632	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye áreas de servidumbre pluvial):	17,437.743	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	993.806	metros cuadrados
Área Municipal cedida en el 1° Sector:	1,973.661	metros cuadrados
Área Municipal Total a utilizar en este Sector:	2,967.467	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	119	

VIII. Que en fecha 13-trece de Octubre del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; donde se observó que en cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones ya se realizaron en todas las vialidades, solo falta por terminar la nivelación en la calle Cumbrescondido en la cual se están realizando movimientos de tierra. Terracerías: Ya se terminaron hasta la etapa de base compactada con una capa de carpeta asfáltica en las calles Lantana, Las Moras, Los Cenizos y Las Acacias, la calle Barreta se encuentra con terracería terminada y en la calle Cumbrescondido, se están realizando movimientos de tierra para nivelación y compactación para recibir base. Drenaje Sanitario: En todas las vialidades se instalaron los poliductos de la red principal, las acometidas en los lotes, la construcción de los pozos de visita y la instalación de las alcantarillas, solo falta la instalación de estas en la calle Cumbrescondido. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos, Agua Potable: Se encuentra instalada la tubería de la red principal en todas las vialidades y las acometidas en los lotes así como la construcción de los registros de válvula de control. Gas Natural: Se realizó la canalización de la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes habitacionales y en el lote multifamiliar de la manzana 349, solo falta canalizar en la calle Cumbrescondido. Pavimentación: Se aplicó la primera capa de asfalto en las calles Lantana, Las Moras y Las Acacias, Banquetas y Guarniciones: No se ha realizado la construcción de banquetas, solo las guarniciones en las calles Barreta, Las Moras, Lantana, Los Cenizos y Las Acacias, falta una sección de guarniciones por construir en el acceso a la calle Barreta, en la unión de las calles Las Moras y Los Cenizos y en la calle Cumbrescondido. Electrificación: No se ha iniciado los trabajos de instalación de tubería para el cableado de los transformadores ni la construcción bases para los transformadores y los registros para estos, así como la instalación de las acometidas en los lotes. Alumbrado Público: Se instaló la tubería para el cableado de las luminarias en las calles Barreta, Las Moras, Los Cenizos y



Las Acacias, solo falta de instalar en la calle Cumbrescondido, no se han instalado las bases para las luminarias y los registros. Jardinería y Arborización: No se ha iniciado el sembrado de los arboles ni la instalación del pasto en las áreas municipales. Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado, Equipamiento: No se ha instalado el mobiliario urbano y el sistema de riego, Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte con servicios educativos, al sur y al oriente habitacional, y al poniente habitacional unifamiliar. Ocupación de los Lotes (Construcción Existentes): Hay tres viviendas en construcción por la calle La Acacias, en los lotes 13, 14 y 15 de la manzana 355. Colindancias del Predio: Al norte con la Universidad Valle de México, al sur y al oriente con el 1er sector del mismo fraccionamiento y al poniente con la calle Nogal. Infraestructura: En etapa de construcción los servicios de agua, drenaje sanitario, electrificación y gas, por instalar los servicios de gas, alumbrado público, cable y telefonía. Sección de Vialidades Colindantes al Predio: Al poniente la calle Nogal con una sección de 19.00 m. Esguimientos Naturales y/o Arroyos: Hay un pequeño arroyo que cruza el lote multifamiliar con descarga hacia el pluvial que ingresa hacia la Universidad Valle de México. Vegetación: El predio se desmontó en la totalidad quedando algunas plantas arbustivas y maleza. Derechos de paso C.F.E., A. y D., Gas, Pluvial y C.N.A.: El que se indica en el plano para pluvial ubicado entre el lote multifamiliar y el área municipal 3-C y los de SADAM ubicados en las manzanas 351, 353, 355 y 356.

IX. Que en fecha 29-veintinueve de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 16-dieciseis del mismo mes y año, bajo Oficio **N° 792/SEDUE/2016**, en donde se hace del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes: "...

A. Documentos faltantes:

- 1) A fin de dar seguimiento a su solicitud de Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas, deberá presentar la autorización de Modificación al Proyecto Urbanístico, (que se tramita en el diverso expediente administrativo No. F-000121/2015), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- 2) Solicitud actualizada y señalando todos los datos, firmada por el propietario o apoderado que cuente con Poder para Actos de Dominio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230 fracciones I y IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. (original)
- 3) Escritura Publica N° 8,908 de fecha 16 de diciembre del 2009, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230 fracción III de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. (copia)
- 4) Acta Fuera de Protocolo N° 69,400, de fecha 19 de marzo del 2010, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230 fracción III de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. (copia)
- 5) Acta Fuera de Protocolo N° 72,299, de fecha 21 de mayo del 2010, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230 fracción III de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. (copia)
- 6) Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230 fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. (copia)
- 7) Documento que acredita la personalidad con facultades para Actos de Dominio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230 fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



- 8) *Identificación Oficial del propietario o apoderado con Poder para Actos de Dominio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230 fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
 - 9) *Anuencia del acreedor del gravamen, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230 fracción IV de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. (original)*
 - 10) *Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico y autorización al Proyecto Ejecutivo aprobado dentro del expediente N° MUYPE-020/2012 (copia)*
 - 11) *Acuerdo y Plano de Autorización de Ventas aprobado dentro del expediente N° V-021/2012 (copia)*
 - 12) *Acuerdo y Plano de Modificación a los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y la Modificación al Proyecto Urbanístico autorizado dentro del expediente N° MU-081/2012 (copia)*
 - 13) *Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas autorizado dentro del expediente N° MEV-121/2012 (copia)*
 - 14) *Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico, aprobación del Proyecto Ejecutivo y Ventas, autorizado dentro del expediente administrativo N° F-068/2013, con datos de inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado N.L. (copia)*
 - 15) *Escrito de justificación de la modificación firmado por el propietario y/o apoderado con Actos de Dominio, manifestando el cumplimiento de Densidad y Área Municipal Requerida y justificar el por qué se eliminó el derecho de paso de Agua y Drenaje. (original)*
 - 16) *Deberá presentar los Proyectos de Ingeniería Urbana y Convenios de Aportación con las dependencias que administran los Servicios Públicos (firmados por los propietarios o apoderados y perito responsable), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción IX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
 - a) *Agua Potable.*
 - b) *Drenaje Sanitario*
 - c) *Drenaje Pluvial*
 - d) *Energía Eléctrica*
 - 17) *Deberá presentar la Constancia del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y de drenaje sanitario, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. (copia)*
 - 18) *Programa y Presupuesto de Obra, firmado por los propietarios o apoderados, así como el perito responsable, acompañado de copia de su cedula profesional, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción XIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. (original)*
 - 19) *Plano de habilitación de áreas municipales actualizado, de acuerdo a los lineamientos señalados (original)*
- B. Plano de Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas presentado por el propio promovente:**
- 1) *Una vez obtenida la autorización de Modificación al Proyecto Urbanístico, (que se tramita en el diverso expediente administrativo No. F-000121/2015) deberá anexar 2-dos copias simples y proyecto digital, del plano de Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas*

X. Escritos libres presentados por el promovente, en respuesta al Oficio N° 792/SEDUE/2016, vinculados al expediente



- De fecha 14-catorce de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: *"Por medio de la presente y en contestación al oficio N° 792/SEDUE/2016 dentro del Expediente N° F-122/2015.....en el cual se informa que el expediente antes descrito cuenta con documentos faltantes, los cuales ya fueron entregados anteriormente, quedando pendiente los siguientes documentos..."*
 - Presupuesto y Programa de obra original.
 - Copia de cédula del perito responsable..."

- De fecha 17-dieciséis de Junio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: *"POR MEDIO DE LA PRESENTE ANEXO LA SIGUIENTE DOCUMENTACION AL EXP. F-122/15 (MODIFICACION AL PROY. EJECUTIVO Y VENTAS FRACC. CUMBRESCONDIDO 2° SECTOR)*
 - SOLICITUD OFICIAL
 - ANUENCIA DE SUBROGACIÓN
 - ESCRITO FIANZA
 - CARTA NO AFECTACIÓN
 - REVERSIÓN FIDEICOMISO, ESCRITURA 49,420
 - ESCRITURA PUBLICA 8,908
 - ANTECEDENTE S-157/2014
 - ✓ ACUERDO
 - ✓ PLANO
 - ✓ INSCRIPCION
 - PRDIALES 2016
 - PLANO PARA REVISIÓN....."

- De fecha 23-veintitres de Junio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: *"Por medio de la presente anexo la siguiente documentación al Expediente Administrativo F-122/2015 referente a la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento Cumbrescondido Segundo Sector.*
 - Programa y Presupuesto de Obra
 - Carta del Acreedor
 - Escritura Pública N° 90,278, Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 203 Vol. 184 Libro 9, con fecha del 21 de Junio del 2014.
 - Escritura Pública N° 100,588, Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 203 Vol. 184 Libro 9, con fecha del 21 de Junio del 2014..."

- De fecha 29-veintinueve de Junio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: *"POR MEDIO DE LA PRESENTE ANEXO LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN AL EXP ADMINISTRATIVO F-122/15*
 - AVALUO CATASTRAL LOTES 15, 16, 19, 20, 21 MZA. 356
 - CERTIFICADO (ORIGINAL) DE GRAVAMEN LOTE 15, 16, 19, 20, 21 MZA. 356
 - CARTA DEL ACREEDOR..."

- De fecha 19-diecinueve de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: *"Por medio de la presente anexo la siguiente documentación al Expediente Administrativo F-122/2015 referente a la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento Cumbrescondido Segundo Sector.*
 - Solicitud Oficial
 - Carta poder simple.
 - Carta de no afectación.
 - Escrito de solicitud de modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas.
 - Anuencia de subrogación.
 - Copia de recibo de pago de derechos.
 - 8 juegos de planos con firma original.

2

J. Y



- *Copia de acuerdo y plano del expediente F-121/2015...*

XI. Que en relación al Gravamen que versa respecto de los predios objetos del trámite que nos ocupa, el promovente presentó en fecha 29-veintinueve de Junio de 2016-dos mil dieciséis, el siguiente escrito:

- Escrito de fecha 24-veinticuatro de Junio de 2016-dos mil dieciséis, signado por los C.C. Américo Elizondo Cantú y Mario Alberto Villegas López, en representación de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE; en el que hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que consta en las Escrituras Públicas N° 90,278 de fecha 31 de Mayo de 2012, la cual se encuentra debidamente inscrita en el actualmente denominado Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1928, Volumen 180, Libro 78, Sección II Gravamen, Unidad Monterrey, con fecha 21 de Junio de 2012 y N° 100,588 de fecha 23 de Diciembre de 2013, la cual se encuentra debidamente inscrita en el actualmente denominado Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 203, Volumen 184, Libro 9, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, con fecha 21 de Enero de 2014. (De la cual anexa copias); celebrados entre la Institución Financiera BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE y la sociedad denominada INMUEBLES MACH, S.A. DE C.V. quien se denominará como la parte Acreditada y como Garante Hipotecario BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO; en el cual se ofreció en garantía los siguientes inmuebles: Lotes 15, 16, 19, 20 y 21 de la manzana 356 del fraccionamiento Cumbrescondido 2° Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Señalando que en dicho contrato se otorgó en garantía, los inmuebles objetos de la solicitud que nos ocupa, escrito en el que manifiesta:

2015-2016
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
"nos permitimos informarle que esta Institución Bancaria está de acuerdo en autorizar dicha operación, en los términos antes señalados, siempre y cuando se cumplan con las siguientes condiciones:

- a) *8* Que en el trámite que realizarán se hagan las respectivas modificaciones al proyecto ejecutivo y autorización de ventas sobre las dimensiones de los inmuebles para generar nuevos lotes, mismas que se verán afectadas en cuanto a sus medidas y las cuales seguirán garantizando el adeudo que tiene la sociedad Inmuebles Mach, S.A. de C.V. con BANCO MERCANTIL DE NORTE S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE y que se efectúe sin afectar en forma alguna los términos en los cuales se constituyó el gravamen sobre el mismo a favor de BANCO MERCANTIL DE NORTE S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE...". Cumpliendo con lo dispuesto por los artículos 228 Fracción VII y 230 fracción IV de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

XII. Escritos libres presentados por el promovente en fecha 19-diecinueve de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, vinculados al expediente:

- Manifestando lo siguiente: "Por medio de la presente me permito solicitar la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata denominado **CUMBRESCONDIDO 2° SECTOR**, el cual forma parte de un proyecto de mayor extensión y que se ha ido desarrollando en sectores.

8.4
Dicha modificación consiste en el rediseño de la lotificación de la manzana 356, incorporando 3 lotes; y por consecuencia se ajusta la superficie y medidas de los lotes N° 15, 16, 19, 20 y 21 (autorizados dentro del expediente N° F-068/2013, de fecha 04 de Diciembre de 2013); se ajustó el área municipal y se elimina el



derecho de paso de Agua y Drenaje, para lo cual se presenta la modificación al Estudio Hidrológico, el cual señala que el predio en estudio es relativamente pequeño, por lo tanto el volumen de escurrimientos pluviales que este puede aportar, es también relativamente pequeño y representa una aportación muy baja al entorno urbano.

Referente al Visto Bueno por parte de Servicios de Agua y Drenaje, dicha Dependencia está solicitando los planos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para poder hacer la modificación en el plano de Agua Potable y Drenaje Sanitario. Por lo que dicha modificación se verá reflejada al momento de solicitar la obra terminada ante esta Secretaría, mediante el Convenio de cláusula de garantía ante la dependencia de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey; este convenio se hará posterior a la Modificación al Proyecto Urbanístico y a la Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Ventas.

Con respecto a la densidad, respeta el Uso de Suelo aprobado dentro del expediente N°MU-081/2012 Modificación al Proyecto Urbanístico y Lineamientos Generales, donde se aplicó una densidad D-8, con un máximo de 83 viviendas por hectárea. El presente proyecto presenta 119 viviendas (39 viviendas por hectárea). El proyecto sigue cumpliendo con la obligación de cesión de Área Municipal Requerida, por consiguiente se ajusta el cuadro general de áreas quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE AREAS (ANTECEDENTE AUT. F-068/2013)		CUADRO DE AREA (MOD. PROYECTO URBANISTICO)		COMPARACION DE CUADROS
AREA TOTAL (POLIGONO A-3)	47,466.049	AREA TOTAL (POLIGONO A-3)	47,466.049	0.000
AREA FUERA DE APROBACION	13,731.184	AREA TERCER SECTOR AUTORIZADO	5,138.752	0.000
AREA FUERA DE TRAMITE	3,623.640	AREA FUERA DE APROBACION (conserva su uso y densidad, de acuerdo al proyecto urbanistico aprobado en el oficio 2794/SEDUE/2012 No. de Exp. MU-081/2012 fecha 27-sept-2012)	8,592.432	0.000
AREA NETA A DESARROLLAR	30,111.225	AREA FUERA DE TRAMITE	3,623.640	0.000
AREA VIAL	11,011.881	AREA TOTAL SOLICITADA	30,111.225	0.000
AREA URBANIZABLE	19,099.344	AREA FUERA DE APROBACION (retotificación existente autorizada No. exp. S-157/2014 fecha 3 de febrero 2015)	230.813	0.000
DERECHO DE PASO SADM	393.404	AREA NETA A DESARROLLAR	29,880.412	(+) 12.814
DERECHO DE PASO PLUVIAL	243.632	AREA VIAL (INCLUYE AREA TRAN. CFE)	11,024.695	(-) 243.627
AREA TRANSFORMADOR CFE	12.814	AREA URBANIZABLE	18,855.717	212.868
AREA MUNICIPAL PROYECTO	993.806	DERECHO DE PASO SADM	180.536	0.000
AREA MUNICIPAL CEDIDA EN EL 1er SEC.	1,973.661	DERECHO DE PASO PLUVIAL	243.632	(-) 12.814
AREA MUNICIPAL TOTAL	2,967.467	AREA MUNICIPAL PROYECTO	993.806	0.000
AREA VENDIBLE HABITACIONAL	17,455.688	AREA MUNICIPAL CEDIDA EN EL 1er SEC.	1,973.661	0.000
No. DE LOTES HABITACIONALES	117	AREA MUNICIPAL TOTAL	2,967.467	0.000
		AREA VENDIBLE HABITACIONAL	17,437.743	(-) 17.945
		No. DE LOTES HABITACIONALES	119	(+) 2

- Manifestando lo siguiente: "A fin de dar cumplimiento al trámite de Modificación de Proyecto Ejecutivo y Ventas, hacemos de su conocimiento el compromiso de no afectación a terceros del proyecto de Ventas del Fraccionamiento **CUMBRECONDIDO 2° SECTOR**, lo anterior a fin de dar cumplimiento con los requisitos solicitados por su Dependencia...."

XIII. Que las obras de urbanización faltantes de este fraccionamiento, siguen garantizadas mediante la póliza de fianza N° **1470966**, expedida el día 18-dieciocho de Octubre de 2013-dos mil trece, por **ACE Fianzas Monterrey, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$17,761,934.42 (DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 42/100)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización; cabe señalar que dicha póliza se encuentra contenida dentro del expediente administrativo N° **F-068/2013** bajo el N° de Oficio 937/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 04-cuatro de Diciembre del 2013-dos mil trece, el cual se autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico, la aprobación del Proyecto



Ejecutivo y se autorizó a que se llevara a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes, del fraccionamiento denominado de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRECONDIDO 2° SECTOR.

XIV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000040198**, de fecha 15-quinque de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$4,272.84 (CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS 84/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas.

XV. La persona moral denominada **INMUEBLES MACH, S.A. DE C.V.**, por medio del presente instrumento, cede y traspasa sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 231 Fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

XVI. Que revisados los antecedentes de aprobación del predio objeto del fraccionamiento, realizado el estudio y análisis del expediente, considerando los dictámenes jurídicos, urbanísticos y demás elementos que obran en el mismo, además que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre Zonificación, Lotificación, Densidad, Lineamientos, Drenaje Pluvial, Áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstos en la Ley en la materia, **resulta positiva** la solicitud de Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas del fraccionamiento denominado **CUMBRECONDIDO 2° SECTOR**.

XVII. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo 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 los artículos en los artículos 1 fracción VI, 7, 8, 9 inciso B) fracciones I y II, 3, 12 fracción XXI, 13, 124 fracciones IV, V, VI, VIII, X,XI, 148 fracción I, 150 fracciones del I al V, 151 fracciones I y II, 218 fracciones V y VI, 219 fracciones III y IV, 226, 228 fracciones I a la XVI, 230 fracciones I a la X, 241 fracciones V y VI, 242 fracciones III y IV, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 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 antes señalados, se autoriza a la persona moral denominada **INMUEBLES MACH, S.A. DE C.V.**, la Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRECONDIDO 2° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **30,111.225 metros cuadrados**, el cual se deriva de la superficie de mayor extensión de



47,466.049 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral **19-001-214**; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área Total (Polígono A-3):	47,466.049	metros cuadrados
Área Tercer Sector Autorizado:	5,138.752	metros cuadrados
Área fuera de aprobación (conservan su uso y densidad, de acuerdo al proyecto urbanístico aprobado en el oficio 2794/SEDUE/2012 N° de Exp. MU-081/2012 fecha 27.sep.2012):	8,592.432	metros cuadrados
Área fuera de trámite:	3,623.640	metros cuadrados
Área Total Solicitada:	30,111.225	metros cuadrados
Área fuera de aprobación (Relotificación existente autorizada N° expediente S-157/2014 de fecha 3.feb.2015):	230.813	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	29,880.412	metros cuadrados
Área Vial (Incluye Transformadores C.F.E.):	11,024.695	metros cuadrados
Área Urbanizable:	18,855.717	metros cuadrados
Derecho de Paso SADM:	180.536	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	243.632	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye áreas de servidumbre pluvial):	17,437.743	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	993.806	metros cuadrados
Área Municipal cedida en el 1° Sector:	1,973.661	metros cuadrados
Área Municipal Total a utilizar en este Sector:	2,967.467	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	119	

Predio colindante al Fraccionamiento Rincón de las Cumbres y al noroeste de la Avenida Las Palmas, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L.

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

TERCERO: Además el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

1. **VIALIDAD:** De conformidad con el oficio N° **DTV/739/2015**, de fecha 13-trece de Octubre de 2015-dos mil quince, la entonces denominada Dirección Técnica, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- a) Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona. Así mismo y de acuerdo a lo indicado en el Estudio de Impacto Vial, se deberá coordinar con esa Secretaría, a fin de habilitar un carril "non" (siempre y cuando así lo crea conveniente) sobre las calles Nogal y Las Palmas.
- b) Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la semaforización de la intersección de las Avenidas San Juan de Ayolas y Las Palmas, así como la renovación del señalamiento vial existente en las intersecciones colindantes al desarrollo y analizadas en el Estudio de Impacto Vial.
- c) El acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia (área vial), cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial.



2. **DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DT/H 022/2016**, de fecha 16-dieciseis de Febrero de 2016-dos mil dieciséis; otorga el Visto Bueno, y se informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente en el Estudio Hidrológico – Hidráulico, planos presentados de antecedentes del expediente F-068/2013 con fecha del 04 de Diciembre del 2013 que corresponde a Modificación al Proyecto Urbanístico, P. Ejecutivo y P. de Ventas, así como dictámenes emitidos por el área de Ing. Hidráulica con Oficio DT/H 378/2015 y DT/H 379 con fecha del 13 de Octubre del 2015 correspondientes a la Modificación del Proyecto Urbanístico y Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas respectivamente, se informan las siguientes especificaciones y obligaciones al presente:

A) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico – Hidráulico elaborado por Ingenierías para Urbanización a través del Ing. Juan Francisco Palacios Barrera (Cédula 1886287) con fecha de noviembre de 2015, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

B) Se llevó a cabo la revisión del estudio Hidrológico – Hidráulico que contempla la Modificación al Proyecto en donde se destaca lo siguiente:

1. Se detectó que por la zona poniente del predio en estudio, transita el escurrimiento denominado Cuenca B. para este se dimensiono un imbornal tipo boca de tormenta y un ducto circular de concreto, ambos con una capacidad suficiente para un periodo de retorno de 20 años.

2. De acuerdo con la urbanización propuesta, se realizaron los análisis quedando dividido en 6 áreas de aportación interna. Se revisaron las capacidades de las calles en los puntos de análisis de dichas áreas. Para el sistema pluvial se dimensiono un lavadero rectangular de concreto que conducirá el agua esperada para el derecho de paso pluvial¹ y un imbornal mixto ambos con una capacidad suficiente para un periodo de retorno de 20 años y con ello dar continuidad al sistema pluvial y desalojar el agua del predio.

3. En cuanto a las rasantes, se realizó la modificación de la dirección de las pendientes que se generan en la calle Cumbrescondido sean dirigidas hacia el poniente a intersectar con la calle Los Cenizos y de ahí hacia los derechos de paso y su posterior ingreso al imbornal mixto colocado al Norte del Predio.

4. Tomando como base las recomendaciones establecidas en el presente estudio y condicionando el proyecto al cumplimiento de todas y cada una de las medidas de prevención de riesgo y de seguridad, derivadas del presente análisis técnico, se concluye que no existirá riesgo hidrológico para un evento igual o menos asociado a un periodo de retorno de 20 años.

5. La modificación a la lotificación propuesta no vendrá a generar un riesgo de inundación o encharcamiento en la zona, ya que se propuso una pendiente en donde los escurrimientos serán dirigidos eficientemente y sin riesgo para su posterior desalojo del fraccionamiento.

C) 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 termino de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León.

3. **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DT/G0316/2015**, de fecha 03-tres de Diciembre de 2015-dos mil quince; se otorga el presente dictamen factible condicionado al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:



- o Siguen vigentes las observaciones, lineamientos y obligaciones descritas en los oficios emitidos para las Etapas anteriores, donde se describen las recomendaciones para la realización de cortes y/o rellenos en el macizo rocoso así como su forma más apropiada para la estabilización de éste. Así también los cálculos de las capacidades de carga admisible además del tipo de cimentación más recomendable.
- o Para la Etapa de Terminación de Obra deberá presentarse un informe de las obras realizadas para estabilizar los taludes que quedarán permanentes en el fraccionamiento y la justificación de dichas obras según las problemáticas presentadas en cada uno.

4. DICTAMEN TÉCNICO ECOLÓGICO: De acuerdo a dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología Municipal mediante oficio N° 1295-16/DIEC/SEDUE, de fecha 18-dieciocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis y recibido en esta Dirección en fecha 09-nueve de Junio del mismo año; y considerando el Proyecto de Habilitación del Área Municipal, esta Dirección otorga el Vo.Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento CUMBRECONDIDO 2° SECTOR, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

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 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) **La plantación de 46-cuarenta y seis árboles nativos, de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de la distribución como transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizos, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- d) Deberá contar con sistema de riego, aspersion para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo 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 deberán cubrir como máximo un 20 % de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para discapacitados, alumbrado, juegos infantiles (columpio, resbaladero y sube y baja), bancas (metálicas ó concreto), cancha polivalente, colectores 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 la restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

El área municipal (6) se habilitará como caseta de vigilancia; las áreas municipales (3-A, 3-B, 3-C, 1 y 5) se habilitaran con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de 46-cuarenta y seis árboles nativos.

2. La plantación de 119-ciento diecinueve árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomorro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser



de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.

3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común, americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación 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 multifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitara 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 la 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 ésta Secretaría, previo a la instalación.

CUARTO: Que las obras de urbanización faltantes de este fraccionamiento, siguen garantizadas mediante la póliza de fianza N° **1470966**, expedida el día 18-dieciocho de Octubre de 2013-dos mil trece, por **ACE Fianzas Monterrey, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$17,761,934.42 (DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 42/100)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización; cabe señalar que dicha póliza se encuentra contenida dentro del expediente administrativo N° **F-068/2013** bajo el N° de Oficio 937/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 04-cuatro de Diciembre del 2013-dos mil trece, el cual se autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico, la aprobación del Proyecto Ejecutivo y se autorizó a que se llevara a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes, del fraccionamiento denominado de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRECONDIDO 2° SECTOR**.

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

SEXTO: Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **INMUEBLES MACH, S.A. DE C.V.**; que para dar cumplimiento al Artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberán acudir de inmediato al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a inscribir el instructivo, los planos y el acuerdo del proyecto autorizado. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, remitiendo a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente.

SÉPTIMO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan a la documentación gráfica (planos) que debidamente autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en caso concreto se pronunció.

