



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio N°: 446/SEDUE/2016
Expediente N° F-089/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

INSTRUCTIVO

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

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

---En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de Enero del año 2016-dos mil dieciséis.-----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-089/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2015-dos mil quince, presentada por el C. Ing. Cyrano Salatihel Mena Farfán en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V., así como del C. Ing. José María Garza Ponce, lo cual acredita mediante Escritura Pública N° 13,094-trece mil noventa y cuatro, de fecha 22-veintidos de Septiembre del 2014-dos mil catorce, ante el Licenciado Aldo Humberto Ponce Ricardi, Notario Público Suplente de la Notaría Pública N° 69-sesenta y nueve, del cual es Titular el Licenciado y Contador Público César González Cantú con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio limitado en cuanto a su objeto que le otorgó a su favor la persona moral denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**; Así como Poder Especial ratificado en fecha 29-veintinueve de Mayo de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular N° 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, que contiene Poder Especial para Actos de Administración que el C. Ing. José María Garza Ponce otorgó en favor de la persona moral denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V.; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **167,490.50 metros cuadrados**, el cual forma parte de una superficie de mayor extensión de 1,281,702.67 metros cuadrados, la cual resulta de **la suma de 02-dos predios los cuales se indican a continuación:** 1. Predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-005**, con superficie de 362,014.08 metros cuadrados, del cual para este Sector se tomará la superficie de 119,176.09 metros cuadrados; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 19,543-diecinueve mil quinientos cuarenta y tres, de fecha 12-doce de marzo del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, Notario Público Titular N° 119-ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 10,201, volumen: 256, libro: 204, sección: I Propiedad Monterrey; de fecha 03-tres de diciembre del 2003-dos mil tres; Así mismo, presenta Rectificación de medidas, contenida dentro del Acta fuera de Protocolo N° 108,293, de fecha 03-tres de Junio de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular N° 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 3230, volumen: 111, libro: 65, sección: Auxiliares, de fecha 06-seis de Junio de 2014-dos mil catorce; 2. Predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-015**, con superficie de 919,688.59 metros cuadrados, del cual para este Sector se tomará la superficie de 48,314.41 metros cuadrados; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 1,233-mil doscientos treinta y tres, de fecha 07-siete de mayo de 1990- mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público N° 90-noventa, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, N.L.; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 1272, volumen: 270, libro: 51, sección: I Propiedad Monterrey; de fecha 08-ocho de febrero del

1/11

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio N°: 446/SEDUE/2016
Expediente N° F-089/2015

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

2008-dos mil ocho; Así mismo, presenta Rectificación de medidas, contenida dentro del Acta fuera de Protocolo N° 29,584/2001, de fecha 14-catorce de noviembre del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público N° 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 136, volumen: 45, libro: 2, sección: Auxiliar, de fecha 08-ocho de febrero del 2002-dos mil dos; predios colindantes al norte del Fraccionamiento Cumbres San Agustín Privada Italiana y Privada Francesa, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la Ciudad de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 3090/2008/SEDUE, de fecha 02-dos de octubre del 2008-dos mil ocho, bajo el expediente administrativo N° FYL-111/2008, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR; relativo a una superficie total solicitada de 1,281,702.67 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 02-dos predios: 1. Predio identificado bajo el expediente catastral 81-000-005 con superficie de 362,014.08 metros cuadrados, 2. Predio identificado bajo el expediente catastral 81-000-015 con superficie de 919,688.59 metros cuadrados. Posteriormente esta Secretaría mediante acuerdo 694/2009/SEDUE, de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo N° PU-133/2008, aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados que forma parte de una superficie de mayor extensión de 1,281,702.67 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

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

- II. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1238/2009/SEDUE, de fecha 18-dieciocho días del mayo del 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo N° RAS-046/2009, aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN TERCER SECTOR, relativo a una superficie neta a desarrollar de 167,490.50 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie de Área Vial de 102,258.91 metros cuadrados. Posteriormente esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el oficio N° DTF-004/2009, de

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

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

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

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

Área Polígono (81-000-005):	362,014.08	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	93,143.75	metros cuadrados
Área fuera de Trámite 1-A:	268,870.33	metros cuadrados



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio N°: 446/SEDUE/2016
Expediente N° F-089/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Área Vial:	36,207.08	metros cuadrados
Área Urbanizable:	56,936.67	metros cuadrados
Área Municipal:	11,426.32	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Peatonales:	442.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	441.12	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	3,111.63	metros cuadrados
Área Vendible:	41,515.60	metros cuadrados
Área Habitacional:	41,515.60	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	294	
N° Total de Lotes:	294	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el N° 904, Volumen: 174, libro: 157, sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2010-dos mil diez; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

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

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

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

- V. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1262/SEDUE/2012, de fecha 23-veintitres de mayo del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° **PU-033/2012**, aprobó el Proyecto Urbanístico, para el fraccionamiento denominado CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR 2° ETAPA, relativo a la superficie de 71,859.37 metros cuadrados; Posteriormente, en fecha 23-veintitres de Mayo del 2012-dos mil doce, bajo el oficio N° 1284/SEDUE/2012, bajo el expediente administrativo N° **RAS-034/2012**, aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR 2° ETAPA; relativo a la superficie total solicitada de 71,859.37 metros cuadrados; cuyo proyecto tiene una superficie vial de 29,194.56 metros cuadrados, el cual dentro de dicha aprobación el solicitante presentó la autorización respecto al Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales, para el fraccionamiento denominado Cumbres San Agustín 3° Sector 2° Etapa, emitido por la Delegación Federal del estado de Nuevo León, Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), con fecha del 13-trece de febrero del 2012-dos mil doce, mediante oficio N° 139.04.1.-121 (12). A si mismo esta Dependencia, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1835/SEDUE/2012, de fecha 10-diez de julio del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° **PYR-067/2012**, se le concede la Prórroga por el término de 2-dos años y la Reducción de las Garantías para la terminación de las obras de urbanización faltantes de conformidad con lo establecido en las autorizaciones otorgadas con anterioridad; del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR; relativo a una superficie solicitada de 93,143.75 metros cuadrados.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio N°: 446/SEDUE/2016
Expediente N° F-089/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

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

Área a Desarrollar:	71,859.370	metros cuadrados
Área Vial:	29,194.577	metros cuadrados
Área Urbanizable:	42,664.793	metros cuadrados
Área Derechos de Paso Pluvial:	1,413.544	metros cuadrados
Área Municipal Total:	5,822.060	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto (Fracc. Cumbres San Agustín Priv. Italiana y Priv. Francesa):	3,712.205	metros cuadrados
Área Municipal excedente para esta Etapa (Cumbres San Agustín 3° Sector):	2,109.855	metros cuadrados
Área Vendible:	37,539.044	metros cuadrados
Área Habitacional:	31,943.294	metros cuadrados
Área Comercial:	5,595.750	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	209	
N° Lotes Habitacionales:	208	
N° de Lotes Comerciales:	001	

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

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

Área a Desarrollar:	71,859.370	metros cuadrados
Área Vial:	29,194.577	metros cuadrados



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio N°: 446/SEDUE/2016
Expediente N° F-089/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

Área Urbanizable:	42,664.793	metros cuadrados
Área Derechos de Paso Pluvial:	1,413.544	metros cuadrados
Área Municipal Total:	5,822.060	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto (Fracc. Cumbres San Agustín Priv. Italiana y Priv. Francesa):	3,712.205	metros cuadrados
Área Municipal excedente para esta Etapa (Cumbres San Agustín 3° Sector):	2,109.855	metros cuadrados
Área Vendible:	37,539.044	metros cuadrados
Área Habitacional:	31,943.294	metros cuadrados
Área Comercial:	5,595.750	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	209	
N° Lotes Habitacionales:	208	
N° de Lotes Comerciales:	001	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

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

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

- IX. Mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1371/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 26-veintiseis días del mes de Marzo de 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo N° F-006/2015, aprobó el Proyecto el Proyecto de Rasantes para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar Multifamiliar con Uso Complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominara CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR; relativo a la superficie neta a desarrollar de 175,266.699 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene una superficie de área vial de 41,943.258 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005.
- X. Que las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se otorgaron bajo la vigencia del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio Monterrey 2002-2020, indica que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (HM); y para la porción colindante a la prolongación de la Avenida Cumbres Madeira, se considera como Corredor Mediano Impacto (CMI), en estas zonas de acuerdo a la matriz de compatibilidades el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar es permitido y el uso comercial está condicionado. En cuanto a la densidad se refiere, se determina una Densidad Media de tipo D-9, donde se permiten desarrollar un máximo de 95 viviendas por hectárea; Así mismo, para el Corredor Urbano de Mediano Impacto mencionado, para su área de influencia de 50.00 metros, se señala una densidad alta de 118 viviendas por hectárea.
- XI. Escrito libre presentado por el interesado, vinculado con el expediente:
- En fecha 18-dieciocho de Agosto del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: *"Por este medio me permito solicitar la Modificación al Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Cumbres San Agustín 3, aprobado bajo el Num. De EXP. MUYPE-265/2009, Oficio 239/SEDUE/2009, dicha Modificación consiste en el camellón de la Ave. Cumbres San Agustín 3er. se ampliara acceso para el 4to. del fraccionamiento en mención, tal como se indica en el plano correspondiente..."*
- XII. Que a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el artículo 226. de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "El interesado podrá solicitar modificar los proyectos urbanístico, ejecutivo y de ventas, pudiendo ser estos dos últimos, en un solo trámite".

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

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

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

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

- I.
- II.
- III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada 5-cinco metros, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio N°: 446/SEDUE/2016
Expediente N° F-089/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- IV. superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;
a VIII.”

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

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

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

XIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3170000025097, de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$4,100.85 (CUATRO MIL CIENTO PESOS 85/100 M.N.); por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico.

XIV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3010000036065, de fecha 12-doce de Enero del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$171.99 (CIENTO SETENTA Y UN PESOS 99/100 M.N.); por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico.

XV. Que en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta PROCEDENTE su aprobación.

XVI. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definen los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para la cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las prevenciones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas presentadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio N°: 446/SEDUE/2016
Expediente N° F-089/2015

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

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 lo dispuesto en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B) fracciones I y II, 12 fracción XXI, 13, 124 fracción III, IV, V, VII, VIII y IX, 148 fracción I, 150 fracciones IV y V, 151 fracciones I y II, 218 fracción III, 219 fracción II, 223 fracciones del I al VIII, 226, 241 fracción III, incisos a), b), y c), 242 fracción I, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 12 fracción III, 15 fracción I "De Planeación y Administración", inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA la Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES SAN AGUSTIN 3° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **167,490.50 metros cuadrados**, el cual forma parte de una superficie de mayor extensión de 1,281,702.67 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de **02-dos predios los cuales se indican a continuación:** 1. Predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-005**, con superficie de 362,014.08 metros cuadrados, del cual para este Sector se tomará la superficie de 119,176.09 metros cuadrados y 2. Predio identificado bajo el expediente catastral **81-000-015**, con superficie de 919,688.59 metros cuadrados, del cual para este Sector se tomará la superficie de 48,314.41 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área de Polígono, Exp. Cat. 81-000-005:	362,014.08	metros cuadrados
Área de Polígono, Exp. Cat. 81-000-015:	919,688.59	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	1,114,212.17	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	1,281,702.67	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	167,490.50	metros cuadrados
Área Vial:	101,938.38	metros cuadrados
Área Urbanizable:	65,552.12	metros cuadrados
Área Municipal:	11,426.32	metros cuadrados
Área Derecho de Paso:	442.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	414.12	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	11,754.08	metros cuadrados
Área Vendible:	41,515.60	metros cuadrados
Área Habitacional:	41,515.60	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	294	
Total de Lotes:	294	

Predios colindantes al sur del Fraccionamiento Cumbres San Agustín Privada Italiana y Privada Francesa, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L.



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio N°: 446/SEDUE/2016
Expediente N° F-089/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

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

TERCERO: Que las autorizaciones señaladas en el apartado de Considerandos del presente resolutivo se otorgaron encontrándose vigente el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2002-2020, en el cual el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HM**), y para la porción colindante a la prolongación de la Avenida Cumbres Madeira, se considera como Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**), en estas zonas de acuerdo a la matriz de compatibilidades el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar es permitido y el uso comercial esta condicionado. Por lo que cumple con el uso de suelo Permitido.

En cuanto a la densidad se refiere, se determinó una Densidad Media de tipo **D-9**, donde se permiten desarrollar un máximo de 95 viviendas por hectárea; Así mismo para el corredor de Urbano de Mediano impacto mencionado, para su área de influencia de 50.00 metros; se señala una densidad alta de 118 viviendas por hectárea. Siendo la superficie a desarrollar de 16.749050 hectáreas lo que permite un máximo de 1591.15975 viviendas, el proyecto presenta 294 viviendas lo que representa 17.55 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L. 2002-2020.

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

En el presente caso se requiere un área municipal de 7,057.65 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el área vendible habitacional de 41,515.60 metros cuadrados, equivalentes a calcular el 17% del área vendible habitacional (Siendo un área municipal requerida de 7,057.65 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros por unidad de vivienda (294 viviendas, siendo un área municipal requerida de 6,468.00 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 11,426.32 metros cuadrados (de la cual el área municipal excedente de 4,368.67 metros cuadrados se utilizará en futuros sectores dentro del fraccionamiento).

Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberá habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 fracción II, último párrafo incisos a), b), c) y d) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Además deberán habilitarse de acuerdo al plano presentado ante esta Secretaría.

QUINTO: Además el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

1. **VIALIDAD MAESTRA:** Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además deberá de respetar lo señalado en el artículo 151 fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere, y de conformidad al oficio N° **DT/V/005/2016**, con fecha 08-ocho de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

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.

10/11



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio N°: 446/SEDUE/2016
Expediente N° F-089/2015

Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

- 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.
- c. Deberá llevar a cabo la semaforización de la intersección de la Av. Ruiz Cortines y la Av. Cumbres San Agustín. Cabe señalar que los semáforos, señalamientos viales, pintura sobre el pavimento y demás dispositivos que se requieran, deberán ser suministrados por el desarrollador. Esta obligación deberá estar concluida previo a la autorización de la etapa subsecuente del fraccionamiento, o en su defecto cuando así lo requiera la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey.
- d. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia (en área vial), cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.

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

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

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

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

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


ING. GABRIEL EUGENIO TODD ALANÍS
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 Teresita de J. Gomez Perez siendo las 10:50 horas del día 19 del mes de Enero del año 2016-dos mil dieciséis.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA 

NOMBRE Yolanda Hernandez Reyes

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA 

NOMBRE TERESITA DE J. GOMEZ PEREZ

11/11

