



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente Nº F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

## INSTRUCTIVO

**AL C. ING. CYRANO SALATIHIEL MENA FARFAN**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA**  
**FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. de C. V.**  
Calle Zaragoza Nº 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 04-cuatro días del mes de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis.-----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-111/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de Septiembre de 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 11-once de Diciembre del mismo año, presentados por el C. Ing. Cyrano Salatihel Mena Farfan, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Nº 13,094-trece mil noventa y cuatro, de fecha 22-veintidós de Septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Aldo Humberto Ponce Ricardi, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve, de quien es Titular el Licenciado y Contador Público César González Cantú con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio limitado en cuanto a su objeto, otorgado a su favor por la persona moral denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la aprobación del **PROYECTO EJECUTIVO**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES SAN AGUSTIN 4º SECTOR 1º ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **119,626.150 metros cuadrados** (polígono derivado de la superficie de mayor extensión de 196,683.360 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-005**; el cual se acredita mediante Escritura Pública Nº 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 Saladaña Dávalos, Notario Público Titular Nº 119-ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito, del Estado de Nuevo León; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el Nº 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, el cual se acredita mediante Acta Fuera de Protocolo Nº 108,293-ciento ocho mil doscientos noventa y tres, 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 No. 43-cuarenta y tres con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3230, Volumen: 111, Libro: 65, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 06-seis de junio de 2014-dos mil catorce; predio colindante al sur 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 Nº 3090/2008/SEDUE, de fecha 02-dos de Octubre del 2008-dos mil ocho, bajo el expediente administrativo Nº **FYL-111/2008**, dictaminó precedente la Factibilidad de Urbanización e indicó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de

1/18



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente N° F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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, que se mencionan como sigue: 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 contenido en el oficio N° 694/2009/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Febrero de 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 la 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
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>167,490.50</b>	<b>metros cuadrados</b>
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	
<b>N° de Lotes Vendibles:</b>	<b>295</b>	

2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
G

ii. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1238/2009/SEDUE, de fecha 18-dieciocho de Mayo de 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 de 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
-----------------------------	------------	------------------



# CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente N° F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>167,490.50</b>	<b>metros cuadrados</b>
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	
<b>Total de Lotes:</b>	<b>294</b>	

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.



2019-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLÓGIA

Que esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el oficio N° 242/SEDUE/2009, de fecha 30-treinta de Diciembre de 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo N° V-266/2009, autorizó para que se llevara a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del 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 siguiente:

Área Polígono (81-000-005):	362,014.08	metros cuadrados
<b>Área a Desarrollar:</b>	<b>93,143.75</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área fuera de Trámite 1-A:	268,870.33	metros cuadrados
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	
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>294</b>	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 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 29-veintinueve de Septiembre del 2010-dos mil diez, bajo el N° 904, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos Monterrey; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 520/SEDUE/2016
Expediente Nº F-111/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

IV. Posteriormente esta Secretaría, bajo el expediente administrativo Nº 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:

Table with 3 columns: Polygon name, Area, and Unit. Rows include Polígono 1Ac, Polígono 1B, and Superficie Total.

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 Nº 2936, Volumen 105, libro 59, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, N.L., en fecha 30-treinta de junio del 2011-dos mil once.

V. Mediante acuerdo contenido en el oficio Nº 459/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Mayo de 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo Nº F-016/2013, autorizó para que se llevara a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del 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 2º Sector 6º Etapa, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Nº 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:

Table with 3 columns: Area description, Area, and Unit. Rows include Área a Desarrollar, Área Vial, Área Urbanizable, Área Derechos de Paso Pluvial, Área Municipal Total, Área Municipal en Proyecto, Área Municipal excedente, Área Vendible, Área Habitacional, Área Comercial, and total lot counts.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 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 29-veintinueve de Octubre del 2013-dos mil trece, bajo el Nº 970, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos Monterrey; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.



# CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente N° F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

VI. Posteriormente esta Secretaría mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1064/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Enero de 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 denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 196,683.360 metros cuadrados, cuyo cuadro de áreas quedó de la siguiente manera:

<b>Área Total Solicitada:</b>	<b>196,683.360</b>	<b>metros cuadrados</b>
Av. Cumbres de San Agustín incluida en Fracc.		
Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc.		
Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación (Polígono 1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>175,266.699</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	41,943.258	metros cuadrados
Área Urbanizable:	133,323.441	metros cuadrados
Derecho de Paso:	367.245	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
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>461</b>	<b>Lotes</b>
Lotes Habitacionales:	459	Lote
Lotes Comerciales:	001	Lote
Lotes Multifamiliares:	001	Lote
<b>N° Total de Viviendas:</b>	<b>926</b>	<b>Viviendas</b>
N° de Viviendas Unifamiliares:	459	Viviendas
N° de Viviendas Multifamiliares:	467	Viviendas



*Handwritten signature*

VII. Mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1371/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 26-veintiseis de Marzo de 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo N° F-006/2015, aprobó 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 denominará 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. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 1936/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2015-dos mil quince, bajo el expediente administrativo N° F-088/2015, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en reducir la área vendible y municipal e incrementar el área vial por la ubicación de transformadores; para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 175,266.699 metros cuadrados, la cual forma parte de una superficie de mayor extensión de 196,683.360 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-005; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

<b>Área Total:</b>	<b>196,683.360</b>	<b>metros cuadrados</b>
Av. Cumbres San Agustín incluida en Fracc.		
Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados

*Handwritten signature*



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente Nº F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación (Pol.1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>175,266.699</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	41,988.63	metros cuadrados
Área Urbanizable:	133,278.07	metros cuadrados
Derecho de Paso:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	21,079.996	metros cuadrados
Área Vendible:	111,830.817	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	46,746.900	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,420.062	metros cuadrados
Área Comercial:	663.855	metros cuadrados
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>461</b>	
Nº Lotes Habitacionales:	459	
Nº Lotes Comerciales:	001	
Nº Lotes Multifamiliares:	001	
<b>Nº Total de Viviendas:</b>	<b>926</b>	
Nº de Viviendas Unifamiliares:	459	
Nº de Viviendas Multifamiliares:	467	

VIII. Que en fecha 24-veinticuatro de Septiembre de 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al desmonte se realizó en la totalidad del predio ubicado al poniente de la Avenida Cumbres San Agustín y el predio al oriente de esta misma Avenida se encuentra en estado natural en breña, el trazo, las nivelaciones y los cortes aún no se han iniciado en el interior del predio, solo se realizaron en la Avenida Cumbres San Agustín en ambos cuerpos la cual se encuentra terminada; las terracerías se realizaron y terminaron hasta la etapa de base con careta asfáltica en ambos cuerpos de la Avenida Cumbres San Agustín, en el interior de los predios aún no se han iniciado los trabajos; en cuanto el drenaje sanitario no se han iniciado los trabajos en los predios, solo por la Avenida Cumbres San Agustín en ambos cuerpos se encuentra instalada la tubería de la red principal con sus respectivas alcantarillas a nivel de la carpeta asfáltica; aún no se han iniciado los trabajos de drenaje pluvial dentro del predio, por la Avenida Cumbres San Agustín es a nivel de rasantes a desembocar por rampa al arroyo que se ubica al centro de esta; aún no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal de agua potable y las acometidas en los lotes, en el retorno que se ubica por la Avenida Cumbres San Agustín hay un registro de válvulas; no se ha iniciado la canalización de la tubería de la red principal de gas natural así como las acometidas en lotes, solo la red existente por la Avenida Cumbres San Agustín; en cuanto a la pavimentación solo se encuentra en ambos cuerpos de la Avenida Cumbres San Agustín, en el retorno se realizaron reparaciones colindantes al registro de válvulas de la red de agua y estas se hicieron con concreto, en el resto del predio aún no se han iniciado los trabajos; aún no se aprecian banquetas, solo un andador en el cuerpo oriente de la Avenida Cumbres San Agustín, hay guarniciones en ambos cuerpos de la Avenida Cumbres de San Agustín, en el interior de los predios aún no se han iniciado los trabajos de urbanización; en el cuerpo oriente de la Avenida Cumbres de San Agustín se observan registros de C.F.E., en el interior de los predios aún no se han iniciado trabajos; háy luminarias instaladas con sus registros en ambos cuerpos de la Avenida Cumbres San Agustín en el camellón central, en el interior de los predios aun no se han iniciado trabajos; no se aprecian trabajos de jardinería y arborización, solo en el camellón central hay arboles y pasto, se observan en buenas condiciones; no se han instalados la nomenclatura y señalamiento vial; en el camellón central se instaló el sistema de riego el cual esta en funcionamiento, se observan algunos aspersores dañados, en el cuerpo oriente de la Avenida Cumbres San Agustín hay bancas metálicas con

6/18



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente N° F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

madera y contenedores plásticos para la basura; uso de suelo del área colindante: al norte y al oriente habitacional, al sur y al poniente con terrenos sin uso actual; ocupación de los lotes: aún no existe ocupación, el predio que se ubica al oriente de la avenida Cumbres San Agustín se encuentra en estado natural en breña; colindancias del predio: al norte con el 3° Sector 2° Etapa del fraccionamiento Cumbres San Agustín, al sur con terrenos baldíos, al oriente con el fraccionamiento Puerta de Hierro y al poniente con terrenos baldíos; aún no existe infraestructura dentro del predio solo por la Avenida Cumbres San Agustín hay red de drenaje sanitario, agua potable, sistema de riego, electrificación y alumbrado público; se aprecia la sección vial de Avenida Cumbres San Agustín con sección de 44.00 metros; por el estado actual que se encuentra el predio ubicado al oriente de la Avenida no se aprecian escurrimientos, solo el arroyo ubicado en el camellón central en cual se observa limpio; dentro del predio desmontado al poniente de la avenida solo quedaron palmas y yucas, el predio ubicado al oriente de la avenida se observan palmas, yucas, maleza, plantas rastreras y arbustivas.

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

- o En fecha 05-cinco de Noviembre de 2015-dos mil quince, manifestando: "En relación al Expediente Administrativo, mediante el cual se solicita la Autorización del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional, denominado CUMBRES SAN AGUSTÍN 4to. SECTOR, identificado con el expediente catastral 81-000-005.

Al respecto me permito anexar los siguientes documentos Originales, para complemento del citado expediente.



- Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 03 de julio del 2015, elaborado por CONTROL DE CALIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN, firmado por Ing. Edmundo Vaquera García, Gerente Técnico.

- Estudio de Diseño de Pavimentos

- ANEXO 1 TABLA DE VALORES DE CAPACIDAD DE CARGA

- ANEXO 2 ESTRATIGRAFÍAS

Elaborados por CONTROL DE CALIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN, Firmados por Ing. Jorge Guerra Guerrero, Jefe de Laboratorio..."

- o En fecha 11-once de Diciembre de 2015-dos mil quince, manifestando: "...referente a los expedientes del Proyecto Ejecutivo del fraccionamiento CUMBRES SAN AGUSTÍN 4TO. SECTOR 1era etapa y Proyecto de Ventas del mismo fraccionamiento 4TO. SECTOR etapa 1 Sección "A", identificados con los números de Expedientes Administrativos F-111/2015 con fecha de ingreso 18 de Septiembre del 2015 y F-000134-15 de fecha 25 de Noviembre del 2015, respectivamente, me permito hacerle los siguientes comentarios.

En el caso del Proyecto Ejecutivo se dejarán como Área Fuera de trámite los siguientes Plígonos:

Polígono 1Ae-3 con superficie de 1,234.288 m2

Polígono 2A con superficie de 54,976.694 m2

Área (COI) con superficie 663.855 m2

Por otra parte en el caso del Proyecto de Ventas me permito informarle que se va a presentar en dos sectores, cumpliendo cada una su respectiva área Municipal.

Lo anterior por así convenir a los fines de la empresa..."

7/18



# CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente N° F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

- X. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR 1° ETAPA**, el cual constará de 459-cuatrocientos cincuenta y nueve lotes habitacionales unifamiliares; quedando con la distribución de áreas siguiente:

<b>Área Total solicitada (1Ae):</b>	<b>196,683.360</b>	<b>metros cuadrados</b>
Av. Cumbres San Agustín incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc. Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite (Pol.1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite Pol.-2 A (Etapa 2):	54,976.694	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite (CO-1):	663.855	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>119,626.150</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	41,988.641	metros cuadrados
Área Urbanizable:	77,637.509	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	12,850.202	metros cuadrados
Área Vendible:	64,420.062	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,420.062	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	459	
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>459</b>	

- XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3010000036010, de fecha 18-dieciocho de Diciembre de 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$509,874.21 (QUINIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 2015-21/100 M.N.)**; por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo, con un monto por metros cuadrado de área vendible de 64,420.062 metros cuadrados; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis, Fracción V, inciso c) número 1. Letras A y B, de la Ley de Hacienda para los Municipios del estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

- XII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3010000036124, de fecha 15-quince de Enero de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$21,384.17 (VEINTIUN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 17/100 M.N.)**; por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo, con un monto por metros cuadrado de área vendible de 64,420.062 metros cuadrados; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis, Fracción V, inciso c) número 1. Letras A y B, de la Ley de Hacienda para los Municipios del estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

- XIII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos para construcción, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta positiva la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento.



# CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente N° F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 fracción VI, 3, 4, 7, 8, 9 inciso B) fracción I y II, 12 fracciones I, XVI, XIX, XXI y XXIX, 13, 124 fracciones V, VII, VIII, IX, X, XI y XII, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracción IV, 151 fracción VII, 218 fracción V, 228 fracciones I a XVI, 241 fracción V y demás relativos aplicables a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y de conformidad en lo establecido por los artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública para los Municipios del Estado de Nuevo León, artículos 12 fracción III y 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 autoriza la aprobación del **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES SAN AGUSTIN 4° SECTOR 1° ETAPA**, el cual constará de 459-cuatrocientos cincuenta y nueve lotes habitacionales unifamiliares; relativo a la superficie solicitada de **119,626.150 metros cuadrados** (polígono derivado de la superficie de mayor extensión de 196,683.360 metros cuadrados), identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-005**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

<b>Área Total solicitada (1Ae):</b>	<b>196,683.360</b>	<b>metros cuadrados</b>
Av. Cumbres San Agustín incluida en Fracc.		
Cumbres San Agustín 3er Sector:	16,380.647	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial incluida en Fracc.		
Cumbres San Agustín 3er Sector:	3,801.726	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite (Pol.1Ae-3):	1,234.288	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite Pol.-2 A (Etapa 2):	54,976.694	metros cuadrados
Área Fuera de Trámite (CO-1):	663.855	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>119,626.150</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	41,988.641	metros cuadrados
Área Urbanizable:	77,637.509	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	367.245	metros cuadrados
Área Municipal en Proyecto:	12,850.202	metros cuadrados
Área Vendible:	64,420.062	metros cuadrados
Área Habitacional:	64,420.062	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	459	
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>459</b>	

Predio colindante al sur del Fraccionamiento Cumbres San Agustín Privada Italiana y Privada Francesa, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la Ciudad de Monterrey, N.L.



## CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente Nº F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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

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

1.- **ZONIFICACION:** 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 Habitacional Multifamiliar (**HM**), de acuerdo al referido plan la zona Habitacional Multifamiliar permite la construcción de edificios para vivienda, así como vivienda unifamiliar, el comercio básico está condicionado; **por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

2.- **DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2002-2020, en cuanto a la densidad se refiere, se señala que para la porción del predio ubicada colindante al norte de la Avenida Cumbres Madeira hasta colindar al norte de la Avenida Paseo de los Leones, se determina una Densidad Medio de tipo **D-7**, donde se permiten desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea; Siendo la superficie a desarrollar de 11.962615 hectáreas lo que permite un máximo de 801.495 viviendas; el proyecto presenta 459 viviendas lo que representa 38.369 viviendas por hectárea, por lo que **se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.**

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

*En* en el presente caso se requiere un área municipal de 10,951.410 metros cuadrados, correspondiente al área vendible habitacional unifamiliar de 64,420.062 metros cuadrados, equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional (siendo un área municipal requerida de 10,951.410 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (459 viviendas, siendo un área municipal requerida de 10,098.00 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 12,850.202 metros cuadrados, teniendo un excedente de área municipal de 1,898.792 metros cuadrados, los cuales serán utilizados para futuros sectores del mismo desarrollo. Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 fracción II último párrafo incisos a), b), c) y d) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Además deberán habilitarse de acuerdo al plano presentado por el propio promovente ante esta Secretaría.

**QUINTO:** Deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 151, el fraccionamiento contará con 02-dos casetas de vigilancia, la cual estarán ubicadas dentro de las áreas municipales Nº AM-2 y AM-3 y deberán cumplir con lo siguiente: a) la construcción de las casetas serán a cargo del fraccionador y formarán parte de las obras de urbanización; b) Serán públicas y al momento de la Terminación de Obra del fraccionamiento deberán ser entregadas al Municipio; c) En las Casetas de Vigilancia, No se deberán colocar

10/18



CIUDAD DE  
MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 520/SEDUE/2016

Expediente N° F-111/2015

Asunto: Proyecto Ejecutivo

ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **En caso de tener interés de instalar control de acceso al fraccionamiento, deberán llevarse a cabo las gestiones necesarias ante las Dependencias Municipales correspondientes para su análisis y en su caso ser aprobadas, toda vez que no se debe impedir el acceso o libre tránsito al fraccionamiento.**

**SEXTO:** El desarrollador, (en este caso FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.); por conducto de su Apoderado o Representante Legal; está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a 24-veinticuatro meses, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 151, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

#### INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:

**Agua Potable:** Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 197/15, de fecha 28-veintiocho de Septiembre de 2015-dos mil quince.

**Drenaje Sanitario:** Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos N° 197/15, de fecha 28-veintiocho de Septiembre de 2015-dos mil quince. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio N° 353/2015, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 05-cinco de Octubre de 2015-dos mil quince, por un área vendible total de 65,118.04 metros cuadrados, de la cual 64,454.19 metros cuadrados será destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (459 lotes) y 663.85 metros cuadrados distribuida en un lote para uso comercial, para el fraccionamiento denominado Cumbres San Agustín 4° Sector 1° Etapa; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**Red Eléctrica:** Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 01-uno de Junio de 2015-dos mil quince, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento Cumbres San Agustín 4° Sector 1° Parcialidad, quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° ESP-006/2015, de fecha 21-veintiuno de Abril de 2015-dos mil quince, para 459 servicios domésticos de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**Gas Natural:** Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa presentadora del servicio; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones.

**Drenaje Pluvial:** De acuerdo al dictamen técnico Hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/H 360/2015, de fecha 30-treinta de Septiembre de 2015-dos mil quince, el cual otorga el Visto Bueno y se informa que base a la revisión del plano correspondiente al



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente N° F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

proyecto Ejecutivo, así como en el acuerdo del Proyecto de Rasantes presentados por el promovente; se informan las siguientes especificaciones y obligaciones al presente proyecto:

- A) Continua vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales, así como las correspondientes a los proyecto de urbanización posteriores que no hayan sido efectuadas.
- B) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental a través del M.C. Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas (Cédula N° 1792518) con fecha de Septiembre de 2014, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea, y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
  - 1. Dado que el flujo pluvial interno será manejado superficialmente, se recomienda que las rasantes de las vialidades que se manejen durante el proyecto se apeguen hasta donde sea posible a la dirección de las pendientes naturales del terreno y en valores no menores a las que actualmente acusan.
- C) Así mismo deberá atender las especificaciones consideradas en el plano pluvial (Ejecutivo) denominado "Propuesta Pluvial", con fecha de Agosto de 2015.
- D) Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- E) Además, se deberán de dar los tratamientos necesarios en carpetas asfálticas a fin de evitar la formación de baches, fisuras o algún tipo de falla en carpeta producto de la acción erosiva del caudal pluvial.
- F) Durante la etapa de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  - 1. Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - 2. No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - 3. Verificar frecuentemente dichas mediadas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- G) De acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- H) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- I) Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas de acuerdo al artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**Elementos urbanos del uso público:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente Nº F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

**Pavimentos, cordones y banquetas comunes:** Conforme a los resultados del Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Espesores "Pavimento Flexible", para el fraccionamiento denominado CUMBRES SAN AGUSTIN 4º SECTOR, realizado por Laboratorio y Control de Calidad de Monterrey, S.A. de C.V. (QVER), de fecha 27-veintisiete de Julio de 2015-dos mil quince, signado por los Ing. Jorge Guerra Guerrero Jefe de Laboratorio e Ing. Edmundo Vaquera García Gerente Técnico, presentados por el propio promovente; las características de los pavimentos serán las siguientes: Estructura del Pavimento para Tránsito Ligero (calles secundarias), se le indica la estructura siguiente: Terracería de 15.00 cms., Base con espesor de 15.00 cms., y Carpeta con espesor de 4.00 cms.; Estructura de Pavimentos para Avenida Colectora, se le indica la estructura siguiente: Terracería de 20.00 cms., Base con espesor de 20.00 cms., y Carpeta con espesor 4.00 cms; por lo que deberán cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indica en dichos los Estudio y planos de pavimentos anexos al presente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 fracción III inciso g, fracción VII y artículo 228 fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

**Diseño de Alumbrado Público:** El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio Nº DIMU/1689/2015, de fecha 29-veintinueve de Abril de 2015-dos mil quince; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las especificaciones técnicas para las instalaciones de dicho servicio; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

**Nomenclatura y Señalamiento Vial:** El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, según oficio Nº SSPVM/DIV/27166/IX/2015, con fecha del 25-veinticinco de Septiembre de 2015-dos mil quince, así como plano autorizado en fecha 28-veintiocho de Septiembre de 2015-dos mil quince; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

13/18



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente Nº F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

**Vialidad:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº DT/V/704/2015, con fecha del 01-uno de Octubre de 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con lo establecido en el artículo 151, fracción III Inciso g) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y con los lineamientos siguientes:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Deberá 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.
- Deberá llevar a cabo la semaforización de la intersección de la Avenida Paseo de los Leones y la Avenida Cumbres de 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 etapa del Proyecto de Ventas, o en su defecto, cuando así lo requiera la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey.
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.

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

**Geología:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº DT/G351/2015, de fecha 03-tres de Diciembre de 2015-dos mil quince, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión del plano, el Estudio de Mecánica de Suelos y el Diseño de Pavimentos elaborado por "QVER, CONTROL DE CALIDAD PARA LA CONSTRUCCION" y los antecedentes con Nº de Oficio 1371/2014/DIFR/SEDUE y DT/G084/2015 aportados por el promovente, el cual se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos al presente proyecto:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos se realizaron 69 sondeos a cielo abierto hasta una profundidad máxima de 2.30m; el suelo que predomina en la parte superficial del terreno motivo del estudio, corresponde a los que se identifican como arcilla color café oscuro con materia orgánica, con espesores del orden de 0.20 a 1.10m, los cuales deberán eliminarse debido a que podrían provocar fallas prematuras a manera de grietas o fisuras sobre estructuras livianas como banquetas, pisos, andadores, acabados y muros de las viviendas. Bajo este material se tienen gravas de caliza y caliche con arcilla café claro, gravas de



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente N° F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

caliza con arcilla café rojizo, lajas de lutita y hasta la profundidad máxima explorada se tiene un conglomerado cementado.

- Se obtuvieron valores de hasta más de 50 golpes en la prueba de penetración estándar.
- No se encontró el nivel freático hasta la máxima profundidad explorada.
- Las propuestas de cimentación consisten en lo siguiente:
  - Zapatas continuas y/o zapatas aisladas, desplantadas a una profundidad mínima de 2.20m, diseñadas con una capacidad de carga admisible máxima de  $3.15\text{kg/cm}^2$ .
  - La capacidad de carga admisible se realizó de acuerdo a la teoría del Dr. Karl Von. Terzaghi, considerando un factor de seguridad de 3.
- La estructura de pavimento flexible para la Av. Colectora consiste en:
  - Carpeta-4cm.
  - Base-20cm
  - Subrasante-15cm
  - Terraplén- Variable (De ser necesario)
  - Terreno natural-20cm.

- La estructura de pavimento flexible para calles secundarias consiste en:
  - Carpeta-4cm.
  - Base-15cm
  - Subrasante-15cm
  - Terraplén- Variable (De ser necesario)
  - Terreno natural-15cm.

El suelo que se localiza en la parte superficial del terreno puede provocar empujes por expansión, principalmente sobre estructuras livianas, tales como firmes, pisos, banquetas, andadores, etc., y causar grietas o fisuras en las viviendas, provocando fallas también en los acabados, dando mal aspecto. Es por ello, que es muy recomendable eliminar o sustituir con material inerte, o bien, construir elementos que disminuyan el empuje por expansión.

- Una vez retirado el material de la capa superficial que contiene materia orgánica, el material aflorante servirá como desplante (dependiendo del proyecto de rasantes o movimientos de tierras) de la estructura de pavimento, el cual deberá ser cortado y trabajado, asegurando su compactación al 95% de su PVSM.
- Se recomienda la construcción de guarniciones en toda la longitud de las vialidades, cumpliendo con las especificaciones de la SCT.
- En caso de que se empleen banquetas, éstas deberán construirse a base de concreto simple con un espesor de al menos 10cm y un  $f_c$  de  $100\text{ kg/cm}^2$  o la resistencia de proyecto, cualquiera que sea el valor mayor.
- El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad, suficientes y necesarias para la disposición del material de corte ya que no debe ser colocado en las laderas, pendientes o cañadas del predio.
- Los diseños pluviales para el agua de las vialidades deberán ser conducidas hacia estructuras de drenaje pluvial y desalojar rápidamente la escorrentía superficial para evitar la socavación del subsuelo y daños a la infraestructura.
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.



CIUDAD DE  
MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente N° F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

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

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° 0073/DIEC/SEDUE, de fecha 11-once de Diciembre del 2015-dos mil quince, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

**Habilitación de Áreas Verdes:** deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y cumplir con el proyecto de habilitación de áreas verdes municipales, las cuales se habilitarán de la manera siguiente:

**1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:**

- a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 metros veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) **La plantación de 201-doscientos un árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberá ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcción que en un futuro se pudiera ver afectadas por el crecimiento de arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valorización.**
- c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debidamente instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para discapacitados, alumbrado, juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto), cancha polivalente, colector de pilas usadas,

16/18



# CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 520/SEDUE/2016  
Expediente N° F-111/2015  
Asunto: Proyecto Ejecutivo

bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para restauración en general de la zona.

**Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:**

- 1) El área municipal (AM-2 y AM-3) se habilitarán como caseta de vigilancia, las áreas municipales (AM-1, AM-4, AM-6, AM-7 y AM-8) se habilitarán con pasto o especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de 201-doscientos un árboles nativos.
- 2) La plantación de 449-cuatrocientos cincuenta y nueve árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidas a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán ser plantados al Vivero Municipal.
- 3) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chimesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia eucalipto, canelo, laurel de la india, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
- 4) Deberá implementar un Reglamento de ampliación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
- 5) Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
- 6) En todas las etapas del proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en el NOM-059-SEMARNAT-2010.
- 7) Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
- 8) En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

**SÉPTIMO:** Con fundamento en el programa de obras y presupuesto de fecha 03-tres de Diciembre de 2015-dos mil quince, para las obras de urbanización previstas, firmado por los C.C. Ing. Cyrano Salatiel Mena Farfan, Apoderado Legal de la persona moral denominada FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V. y el Ing. Edgar Ariel Santana Sánchez, Perito Responsable con Cedula Profesional N° 1321393 y de conformidad con lo solicitado por el propio promovente, deberá de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 24-veinticuatro meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 237 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**NOVENO:** Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, por conducto de su Apoderado o Representante Legal; que conforme a lo establecido en el Artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de

17/18



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Nº de Oficio: 520/SEDUE/2016
Expediente Nº F-111/2015
Asunto: Proyecto Ejecutivo

Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, gestione y obtenga de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del instructivo del Proyecto Ejecutivo autorizado, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; así mismo se le señala que deberá presentar copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (actualmente denominado Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León), para la autorización de Ventas, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 230 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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

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

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

ING. GABRIEL EUGENIO TODD ALANÍS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

Lo que notifico a Usted mediante el presente Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Rosalinda Fernández Cantú siendo las 12 horas del día 11 del mes de Febrero del año 2016

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA
NOMBRE Rosalinda Hernández Reyes

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA
NOMBRE ROSALINDA FERNÁNDEZ CANTÚ