

INSTRUCTIVO

**AL C. ARQ. JOEL ALEJANDRO LUGO RUIZ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
INMUEBLES MACH, S.A. DE C.V.**

Calle Guatemala N° 133, Colonia Vista Hermosa,
Monterrey, N. L.
Presente.-

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

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-0121/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 30-treinta de Septiembre de 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 15-quince de Julio de 2016-dos mil dieciséis, presentados por el C. Arq. Joel Alejandro Lugo Ruiz, quien acredita su personalidad mediante Carta Poder de fecha 27-veintidiete de Abril de 2016-dos mil dieciséis, ratificada en fecha 02-dos de Mayo del mismo año, ante el Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular N° 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 67,392-sesenta y siete mil trescientos noventa y dos, el cual contiene Poder Especial para Actos de Administración, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **INMUEBLES MACH, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la **Modificación del Proyecto Urbanístico**, consistente en el rediseño de la lotificación de la manzana 356, incorporando 03-tres lotes y por consecuencia se ajusta la superficie y medidas de los lotes N° 15, 16, 19, 20 y 21 (autorizados dentro del expediente N° F-068/2013), se ajustó el área municipal y la eliminación de un derecho de paso de servicios de Agua y Drenaje; para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRESCONDIDO 2° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **30,111.225 metros cuadrados**, el cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **47,466.049 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **19-001-214**; el cual se acredita mediante la Reversión de Propiedad de Inmueble en Ejecución Total y Extinción del Fideicomiso 851-00730 que celebran la Institución Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso N° 851-00730 actuando como Fiduciaria; la empresa denominada Inmuebles Mach, S.A. de C.V. como Fideicomitente-Fideicomisario "A"; y la empresa U-Calli Capital, S.A. de C.V., como Fideicomitente-Fideicomisario "B"; contenida en Escritura Pública N° 49,420-cuarenta y nueve mil cuatrocientos veinte, de fecha 18-dieciocho de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular N° 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 2820, Volumen: 294, Libro: 113, Sección: Propiedad, de fecha 01-primer día del mes de Abril de 2016-dos mil dieciséis; predio colindante al Fraccionamiento Rincón de las Cumbres y al noroeste de la Avenida Las Palmas, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, en 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **FYL-184/2009**, bajo el oficio N° 2460/2009/SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2009-dos mil nueve; dictaminó procedente la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie total de 106,345.93 metros cuadrados. Posteriormente, mediante acuerdo



contenido bajo el número de oficio 2368/SEDUE/2010, emitido dentro del expediente administrativo N° **PU-024/2010**, de fecha 15-quince de Septiembre del 2010-dos mil diez, aprobó el proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES LA CIMA, relativo a la superficie solicitada de 99,190.87 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

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

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

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



N° Total de Lotes:

52

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 941, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos, de fecha 27 de junio del 2012-dos mil doce; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido bajo el oficio N° 2794/SEDUE/2012, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2012-dos mil doce, emitido dentro del expediente administrativo N° **MU-081/2012**, autorizó la Modificación a los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y la Modificación al Proyecto Urbanístico; consistente en que se apliquen lineamientos generales de diseño urbano de acuerdo al plan de desarrollo urbano vigente para aquellas áreas que en la etapa de proyecto urbanístico se encontraban fuera de aprobación, para desarrollar el fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRECONDIDO**, relativo a una superficie total solicitada de **77,461.374** metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área a Desarrollar:	77,461.374	metros cuadrados
Área Vial:	12,787.757	metros cuadrados
Área Urbanizable:	64,673.617	metros cuadrados
Área para Transformadores:	15.347	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	4,256.655	metros cuadrados
Área Municipal:	19,149.997	metros cuadrados
Área Vendible Total:	41,251.618	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Multifamiliar:	20,256.486	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	20,995.132	metros cuadrados
(incluye Áreas de Servidumbre de Paso)		
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	137	
N° Lotes Habitacionales Multifamiliares:	003	
N° Total de Lotes:	140	
N° Total de Viviendas:	334	

IV. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **MEV-121/2012**, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2012-dos mil doce, se aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas consistente en incluir en el proyecto el área municipal correspondiente al resto del área municipal 1, el área municipal 2, 3 y 4 al proyecto general; de la cual el área excedente será utilizada para futuros sectores esto con la intención de habilitarla para que esté en condición de ser utilizada por los colonos del fraccionamiento citado; así mismo se relotifica la manzana 354 de los lotes del 4 al 8; se incluyen los derechos de paso pluvial 6 y 7; y se elimina el derecho de paso sanitario 01 (anteriormente ubicado en el área municipal 2-C); con lo anterior se realiza un ajuste en el cuadro general de áreas de los Lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominó **CUMBRECONDIDO 1º SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **39,970.423 metros cuadrados**; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

Área a Desarrollar:	39,970.423	metros cuadrados
Área Vial:	8,305.881	metros cuadrados
Área Urbanizable:	31,664.542	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	4,007.380	metros cuadrados
Área para Transformadores:	23.040	metros cuadrados
Área Municipal Primer Sector:	19,704.438	metros cuadrados
Área Vendible Total:	7,929.684	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye Áreas de Servidumbre de Paso):	7,929.684	metros cuadrados



N° Lotes Habitacionales: 51
N° Total de Lotes: 51

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 4424, Volumen: 129, Libro: 177, Sección: IV Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 11-once de diciembre del 2012-dos mil doce; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

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

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

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 975, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos, de fecha 25-veinticinco de Febrero de 2014-dos mil catorce; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

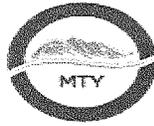
VI. Posteriormente esta Secretaría mediante resolución contenida dentro del Oficio N° 1213/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 03-tres de Febrero del 2015-dos mil quince, emitida dentro del expediente administrativo N° S-157/2014, aprobó la Relotificación en 02-dos porciones como sigue: Predio identificado bajo el expediente catastral número 23-351-014 con superficie de 230.813 metros cuadrados, Predio identificado bajo el expediente catastral número



23-351-020 con superficie de 136.00 metros cuadrados; para formar finalmente el Polígono A con una superficie de 261.705 m² y Polígono B con una superficie de 241.108 m² colindantes a las calles Lantana y Barreta, del fraccionamiento Cumbrescondido 1er y 2do Sector; Cuyo plano quedó inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes Registro Público de la Propiedad y del Comercio) bajo el N° 2753, Volumen: 113, Libro: 56, Sección: Auxiliar, de fecha 18-dieciocho de Mayo de 2015-dos mil quince.

VII. El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado de conformidad a la aprobación de la Modificación a los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y la Modificación al Proyecto Urbanístico dentro del expediente administrativo N° MU-081/2012, aplicados de acuerdo al entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020; donde se le indicó que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HM**), en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidades el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar es permitido. Así mismo, la porción colindante a la calle Nogal se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto, donde además de permitirse el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, se permiten algunos usos comerciales y de servicios, de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidades del Plan. En cuanto a la densidad se refiere, se aplicó una densidad tipo **D-8**, donde se permite desarrollar un máximo de 83 viviendas por hectárea. El presente proyecto señala una superficie total solicitada de 3.0111225 hectáreas, lo que permite un máximo de 249.923 viviendas, el proyecto presenta 119 viviendas, lo que representa 39.52 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

VIII. Que en fecha 13-trece de Octubre del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; donde se observó el avance de obra para la Modificación al Proyecto Urbanístico. En cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones ya se realizaron en todas las vialidades, solo falta por terminar la nivelación en la calle Cumbrescondido en la cual se están realizando movimientos de tierra. Terracerías: Ya se terminaron hasta la etapa de base compactada con una capa de carpeta asfáltica en las calles Lantana, Las Moras, Los Cenizos y Las Acacias, la calle Barreta se encuentra con terracería terminada y en la calle Cumbrescondido, se están realizando movimientos de tierra para nivelación y compactación para recibir base. Drenaje Sanitario: En todas las vialidades se instalaron los poliductos de la red principal, las acometidas en los lotes, la construcción de los pozos de visita y la instalación de las alcantarillas, solo falta la instalación de estas en la calle Cumbrescondido. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos, Agua Potable: Se encuentra instalada la tubería de la red principal en todas las vialidades y las acometidas en los lotes así como la construcción de los registros de válvula de control. Gas Natural: Se realizó la canalización de la tubería de la red principal y las acometidas en los lotes habitacionales y en el lote multifamiliar de la manzana 349, solo falta canalizar en la calle Cumbrescondido. Pavimentación: Se aplicó la primera capa de asfalto en las calles Lantana, Las Moras y Las Acacias, Banquetas y Guarniciones: No se ha realizado la construcción de banquetas, solo las guarniciones en las calles Barreta, Las Moras, Lantana, Los Cenizos y Las Acacias, falta una sección de guarniciones por construir en el acceso a la calle Barreta, en la unión de las calles Las Moras y Los Cenizos y en la calle Cumbrescondido. Electrificación: No se ha iniciado los trabajos de instalación de tubería para el cableado de los transformadores ni la construcción bases para los transformadores y los registros para estos, así como la instalación de las acometidas en los lotes. Alumbrado Público: Se instaló la tubería para el cableado de las luminarias en las calles Barreta, Las Moras, Los Cenizos y Las Acacias, solo falta de instalar en la calle Cumbrescondido, no se han instalado las bases para las luminarias y los registros. Jardinería y Arborización: No se ha iniciado el sembrado de los arboles ni la instalación del pasto en las áreas municipales. Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado, Equipamiento: No se ha instalado el mobiliario urbano y el sistema de riego, Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte con servicios educativos, al sur y al oriente habitacional, y al poniente habitacional unifamiliar. Ocupación de los Lotes (Construcción Existentes): Hay tres viviendas en construcción por la calle La Acacias, en los lotes 13, 14 y 15 de la manzana 355. Colindancias del Predio: Al norte con la Universidad Valle de México, al sur y al oriente con el 1er sector del mismo fraccionamiento y al poniente con la calle Nogal. Infraestructura: En etapa de construcción los servicios de agua, drenaje sanitario, electrificación y



gas, por instalar los servicios de gas, alumbrado público, cable y telefonía. Sección de Vialidades Colindantes al Predio: Al poniente la calle Nogal con una sección de 19.00 m. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: Hay un pequeño arroyo que cruza el lote multifamiliar con descarga hacia el pluvial que ingresa hacia la Universidad Valle de México. Vegetación: El predio se desmonto en la totalidad quedando algunas plantas arbustivas y maleza. Derechos de paso C.F.E., A. y D., Gas, Pluvial y C.N.A.: El que se indica en el plano para pluvial ubicado entre el lote multifamiliar y el área municipal 3-C y los de SADAM ubicados en las manzanas 351, 353, 355 y 356.

IX. Que en fecha 19-diecinove de Enero de 2016-dos mil dieciséis, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 07-siete de Enero de 2016-dos mil dieciséis, bajo Oficio N° 380/2016/DIFR/SEDUE, en donde se hace del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes: "...

A. Documentos faltantes, los cuales se le notificaron al solicitante por conducto del C. Arq. Héctor Estrella, el día 08-ocho de Diciembre el 2015-dos mil quince:

- 1) Solicitud actualizada firmada y señalando todos los datos, por el propietario o apoderado Legal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 223 fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. (original)
- 2) Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico y autorización al Proyecto Ejecutivo autorizado dentro del expediente N° MUYPE-020/2012 (copia)
- 3) Acuerdo y Plano de Autorización de Ventas autorizado dentro del expediente N° V-021/2012 (copia)
- 4) Acuerdo y Plano de Modificación a los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y la Modificación al Proyecto Urbanístico autorizado dentro del expediente N° MU-081/2012 (copia)
- 5) Acuerdo y Plano de Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas autorizado dentro del expediente N° MEV-121/2012 (copia)
- 6) Plano de Modificación al Proyecto Urbanístico, aprobación del proyecto Ejecutivo y Ventas, aprobado dentro del expediente No. F-068/2013 con datos de inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado N.L. (copia)
- 7) Escrito de justificación de la modificación firmado por el propietario y/o apoderado Legal, manifestando el cumplimiento de Densidad y Área Municipal Requerida y justificar el porque se eliminó el derecho de paso de Agua y Drenaje. (original)

B. Plano de Modificación al Urbanístico presentado por el propio promovente:

- 1) Deberá de definir la Modificación al Proyecto Urbanístico y una vez realizado, deberá anexar 2-dos copias simples y proyecto digital.

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

- o En fecha 22-veintidos de Enero de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: "Por medio de la presente y en contestación al oficio N° 380/2016/DIFR/SEDUE dentro del Expediente N° F-121/2015.....en el cual se informa que el expediente antes descrito cuenta con documentos faltantes, los cuales fueron anexados en el N° de Revisión 18673 con fecha del 08 de Diciembre del 2015..."
- o De fecha 15-quince de Julio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: "Por medio de la presente hago de su conocimiento la **REVERSION TOTAL Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO 851-00730** conformado por la institución de crédito denominada "BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO" representada como Delegado Fiduciario la Lic. María del Roble Galvan Kruger, la empresa denominada **INMUEBLES MACH, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada por la Sra. Magdalena García Garza, y por último U-CALLI CAPITAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE representada por e Ing. Antonio Elosúa González. Se formaliza la reversión y extinción total



del fideicomiso a favor de INMUEBLES MACH, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE por medio de la escritura pública N° 49,420 con fecha del 18 de Febrero del 2016, Registrada bajo número 2820 Volumen 294 Libro 113, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 1 de Abril del 2016...

- De fecha 15-quince de Julio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: "Por medio de la presente me permito solicitar la Modificación al Proyecto Urbanístico de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata denominado CUMBRECONDIDO 2° SECTOR, el cual forma parte de un proyecto de mayor extensión y que se ha ido desarrollando en sectores.

Dicha modificación consiste en el rediseño de la lotificación de la manzana 356, incorporando 3 lotes; y por consecuencia se ajusta la superficie y medidas de los lotes N° 15, 16, 19, 20 y 21 (autorizados dentro del expediente N° F-068/2013, de fecha 04 de Diciembre de 2013); se ajustó el área municipal y se elimina el derecho de paso de Agua y Drenaje, para lo cual se presenta la modificación al Estudio Hidrológico, el cual señala que el predio en estudio es relativamente pequeño, por lo tanto el volumen de escurrimientos pluviales que este puede aportar, es también relativamente pequeño y representa una aportación muy baja al entorno urbano.

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

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

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

- De fecha 15-quince de Julio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: "Anuencia de Subrogación para la transferencia de derechos y obligaciones exponiendo que con el interés jurídico



como Apoderado Legal, ocurro hacer de su conocimiento que de conformidad a lo establecido por el artículo 234 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se asumen los derechos y obligaciones derivados de las autorizaciones, Licencias y permisos que en materia urbanística le concedieran en su momento a la persona moral **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 851-00730**, para el Fraccionamiento **CUMBRECONDIDO 2° SECTOR**, en este Municipio.....”.

- o De fecha 20-veinte de Junio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo siguiente: “Por medio de la presente anexo la siguiente documentación al Expediente Administrativo **F-121/2015** referente a la Modificación al Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento **Cumbrescondido Segundo Sector**.
 - Solicitud Oficial
 - Anuencia de Subrogación...”

XI. 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:

-
-
- 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 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;
- IV. 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.

XII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **301000039802**, de fecha 20-veinte de Julio de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$4,272.84 (CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 84/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico.

XIII. 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.

XIV. 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.

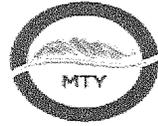
2015-2016
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

XV. 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 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRECONDIDO 2° SECTOR**; relativo a la superficie solicitada de **30,111.225 metros cuadrados**, el cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **47,466.049 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **19-001-214**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:



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

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

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

TERCERO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado de conformidad a la aprobación de la Modificación a los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y la Modificación al Proyecto Urbanístico dentro del expediente administrativo N° MU-081/2012, aplicados de acuerdo al entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020; donde se le indicó que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HM**), en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidades el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar es permitido. Así mismo, la porción colindante a la calle Nogal se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto, donde además de permitirse el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, se permiten algunos usos comerciales y de servicios, de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidades del Plan.

En cuanto a la densidad se refiere, se aplicó una densidad tipo **D-8**, donde se permite desarrollar un máximo de 83 viviendas por hectárea. El presente proyecto señala una superficie total solicitada de 3.0111225 hectáreas, lo que permite un máximo de 249.923 viviendas, el proyecto presenta 119 viviendas, lo que representa 39.52 viviendas por hectárea, por lo que se cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

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 total de 2,964.41 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar el 17% del área vendible habitacional (correspondiente a 17,437.743 metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 2,964.41 metros cuadrados), por ser mayor que calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (119 viviendas; siendo un área municipal requerida de 2,618.00 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 2,967.467 metros cuadrados. Cabe señalar que el proyecto consta de un área municipal de 993.806 metros cuadrados y del área municipal excedente del primer sector, se tomó la superficie de 1,973.661 metros cuadrados para usarse en este sector (ubicados dentro de las áreas municipales identificadas como A.M. 3-A (1) con superficie de 273.351 metros cuadrados y A.M. 3-B con superficie de 1,700.310 metros cuadrados; autorizado bajo el expediente administrativo N° MEV-121/2012, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2012-dos mil doce, quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 4424, Volumen: 129, Libro: 177, Sección: IV Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 11-once de diciembre del 2012-dos mil doce); el área municipal excedente restante del primer sector con superficie de 14,842.731 metros cuadrados se cederá para 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/738/2015**, con fecha 13-trece de Octubre de 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada 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:

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

2. DRENAJE PLUVIAL: De conformidad con el oficio N° **DT/H 021/2016**, de fecha 16-dieciseis de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, respecto al dictamen técnico Hidrológico. En base en la revisión del plano presentado correspondiente en el Estudio Hidrológico-Hidráulico, planos presentados por el propio promovente correspondiente a la Modificación al Proyecto Urbanístico, así como en el acuerdo correspondiente a la Modificación del Proyecto Urbanístico, Ejecutivo y Ventas (F-068/2013), así como dictámenes emitidos por el área de Ing. Hidráulica con Oficio DT/H378/2015 y DT/H 379 con fecha del 13 de Octubre de 2015 correspondientes a la Modificación del Proyecto



Urbanístico y Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas respectivamente; se informan las siguientes especificaciones y obligaciones al presente:

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

b) Se llevó a cabo la revisión del estudio Hidrológico – Hidráulico que contempla la modificación al proyecto en donde se destaca lo siguiente:

- Se detectó que por la zona poniente del predio en estudio, transita el escurrimiento denominado Cuenca B. para este se dimensiono un imbornal tipo boca de tormenta y un ducto circular de concreto, ambos con una capacidad suficiente para un periodo de retorno de 20 años.
- De acuerdo con la urbanización propuesta, se realizaron los análisis quedando dividido en 6 áreas de aportación interna. Se revisaron las capacidades de las calles en los puntos de análisis de dichas áreas. Para el sistema pluvial se dimensiono un lavadero rectangular de concreto que conducirá el agua esperada para el derecho de paso pluvial y un imbornal mixto ambos con una capacidad suficiente para un periodo de retorno de 20 años y con ello dar continuidad al sistema pluvial y desalojar el agua del predio.
- En cuanto a las rasantes, se realizó la modificación de la dirección de las pendientes que se generan en la calle Cumbrescondido sean dirigidas hacia el poniente a intersectar con la calle Los Cenizos y de ahí hacia los derechos de paso y su posterior ingreso al imbornal mixto colocado al Norte del Predio.
- Tomando como base las recomendaciones establecidas en el presente estudio y condicionando el proyecto al cumplimiento de todas y cada una de las medidas de prevención de riesgo y de seguridad, derivadas del presente análisis técnico, se concluye que no existirá riesgo hidrológico para un evento igual o menos asociado a un periodo de retorno de 20 años.
- La modificación a la lotificación propuesta no vendrá a generar un riesgo de inundación o encharcamiento en la zona, ya que se propuso una pendiente en donde los escurrimientos serán dirigidos eficientemente y sin riesgo para su posterior desalojo del fraccionamiento.
- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizado así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

3. ASPECTOS GEOLOGICOS: De conformidad con el oficio N° DPTDU/G110/2016, de fecha 20-veinte de Junio de 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, otorga el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos presentados por el propio promovente, y antecedente con N° de Oficio: DT/G315/2015, se desprenden las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

- Siguen vigentes las observaciones, lineamientos y obligaciones descritas en el oficio No. DT/G315/2015, con fecha del 03 de Diciembre de 2015.



- El Fraccionamiento deberá contar con supervisión del Asesor estructural y geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación y las medidas estructurales por él diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción del inmueble. Y en caso de que esta Secretaría así lo disponga, le solicite las observaciones y bitácora de los trabajos de construcción.
- En las áreas donde sea necesario la utilización de muros de contención, estos deberán construirse bajo estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo las estructuras de drenaje, además de los drenes, filtros de grava y una buena impermeabilización para evitar humedad con el relleno y suelo natural. Sin embargo, el material a colocar entre el corte y el muro de contención, no deberá ser material arcilloso del corte para evitar el paso del agua.
- Durante las etapas previas a la construcción y posteriores a esta, deberán evitarse fugas de agua, flujo o drenaje de cualquier tipo de instalación (pluvial, sanitario) hacia materiales de relleno, para prevenir al máximo cualquier deslave del terreno y la disminución de la estabilidad del talud.
- Deberán protegerse las paredes de la excavación con estructuras que eviten falla de los taludes en la parte de las arcillas susceptibles de reducir sus propiedades mecánicas de cohesión y fricción o en zonas de lutita intemperizada, donde muestre poca o nula cohesión y tomar medidas preventivas como concreto lanzado reforzado con malla electrosoldada y anclaje.
- Deberán tomar precauciones necesarias como medida de seguridad para garantizar la estabilidad de los taludes o pendientes resultantes de los cortes, como la colocación de barreras, mallas y estabilizadores lanzados.
- En la etapa de trabajos de cortes para vialidades y lotificación deberán aplicarse todas las medidas preventivas, para evitar que en eventos de lluvia fuerte se produzcan acarrees de suelo hacia las partes bajas, afectando vialidades e infraestructuras vecinas.
- La construcción de las áreas verdes deberá contemplar las especificaciones técnicas para evitar afectaciones por la infiltración potencial del agua de lluvia y riego.
- Deberán conducir de manera las aguas superficiales como de jardines y lluvias a registros pluviales, para evitar filtraciones y saturación del subsuelo en asentamientos futuros.

4. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo a dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología Municipal mediante oficio N° 1294/16-DIEC/SEDUE, de fecha 18-dieciocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis y recibido en esta Dirección en fecha 09-nueve de Junio del mismo año, 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:

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
2. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudieran ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

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, Nuevo León.-----

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

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

fjprg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Héctor Estrella siendo las 9:29 horas del día 28 del mes de julio del año 2016-dos mil dieciséis.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA [Firma]

NOMBRE Arq. Jessica Ede.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

NOMBRE Arq. Héctor Estrella T.