



INSTRUCTIVO

AL C. ING. CYRANO SALATIHHEL MENA FARFAN
APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS
FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. de C. V. Y
FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A. de C.V.
Calle Zaragoza N° 1000 Sur, Zona Centro,
Monterrey, N. L.
Presente.-

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

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes de Junio del año 2016-dos mil dieciséis.-----

VISTO: El expediente administrativo número **F-020/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 25-veinticinco de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, y al escrito de fecha 17-dieciséis de Junio del mismo año, presentados por el C. Ing. Cyrano Salatihel Mena Farfan, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública 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 Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio limitado en cuanto a su Objeto, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A DE C.V.**; así mismo acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 13,093-trece mil noventa y tres, 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 la cual es Titular el Licenciado y Contador Público César González Cantú, con ejercicio en el la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y con residencia en la ciudad de Monterrey, el cual contiene Poder General para Actos de Dominio Limitado en cuanto a su Objeto, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A DE C.V.**; mediante la cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES MADEIRA FRANCES SECTOR ALPES y SECTOR PARÍS**; relativo a la superficie solicitada de **104,645.492 metros cuadrados**, el cual se desprende de superficie de mayor extensión de **242,268.121 metros cuadrados**, identificado como Polígono 2-Da, bajo el número de expediente catastral **81-000-033**; el cual se acredita mediante escritura pública N° 1,821-mil ochocientos veintiuno, de fecha 01-primer de julio de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público N° 90-noventa, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, N.L.; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 4213, volumen: 256, libro: 85, sección: I Propiedad Monterrey, de fecha 28-veintiocho de mayo del 2003-dos mil tres; además, mediante Escritura Pública N° 19,232-diecinueve mil doscientos treinta y dos, de fecha 31-treinta y uno de enero del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, Notario Público Titular N° 119-ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 4214, volumen: 256, libro: 85, sección: I Propiedad; de fecha 28-veintiocho de mayo del 2003-dos mil tres; Así mismo, presenta Acreditación de Medidas contenida en el Acta fuera de Protocolo N° 56,772-cincuenta y seis mil setecientos setenta y dos, de fecha 24-veinticuatro de marzo del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular N° 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el N° 1833, volumen: 101, libro: 37, sección: Auxiliar, de fecha 03-tres de abril del 2009-dos mil nueve; Predio al sur del fraccionamiento Cumbres Madeira Sector Francés Privada Remi y de la Avenida Richard E. Bird y al norte de la Avenida



Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente; en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L, a través de la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR1094/2003, de fecha 28-veintiocho de octubre del 2003-dos mil tres, bajo el expediente administrativo N° **242/2003**, dictaminó procedente la Factibilidad de urbanización, e indicó los lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional de urbanización inmediata, relativo a una superficie solicitada de 375,991.71 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-033. Posteriormente esta Secretaría, bajo el expediente administrativo N° **S-003/04** de fecha 10-diez de febrero del 2004-dos mil cuatro, aprobó la Parcelación de un predio con superficie total de 504,308.32 metros cuadrados, para quedar en tres porciones con las siguientes superficies:

Polígono 2-D:	375,991.72	metros cuadrados
Polígono 3-D:	52,560.51	metros cuadrados
Polígono 4-D:	69,444.30	metros cuadrados
Cesión Vial al Municipio de la Avenida Alejandro de Rodas:	6,311.79	metros cuadrados
Superficie Total:	504,308.32	metros cuadrados

Cuyo plano quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo N° 2486, Volumen 91, libro 25, Sección Auxiliar, unidad Monterrey, N.L., en fecha 25-veinticinco de junio del 2004-dos mil cuatro.

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

C
y

II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0229/2005 de fecha 15-quince de abril del 2005-dos mil cinco, bajo el expediente administrativo N° **F-061/2005**, aprobó el Proyecto Urbanístico, para el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial de urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA, relativo a la superficie solicitada de 349,400.74 metros cuadrados, correspondiente a un predio con superficie total de 375,991.72 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 81-000-033; Posteriormente, en fecha 18-dieciocho de mayo del 2005-dis mil cinco, mediante resolución contenida bajo el Oficio N° DFR294/2005, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-085/2005**, aprobó el Proyecto de Rasantes, para el fraccionamiento denominado CUMBRES MADEIRA 1° SECTOR, relativo a la superficie de 88,969.53 metros cuadrados, que pertenece a un predio de mayor extensión con superficie de 375,991.72 metros cuadrados, con superficie vial de 29,540.21 metros cuadrados. Así mismo, esta Dependencia, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0464/2005 de fecha 18-dieciocho de julio del 2005-dos mil cinco, bajo el expediente administrativo N° **F-133/2005**, aprobó el Proyecto Ejecutivo, para el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES MADEIRA 1° SECTOR, 1° ETAPA, relativo a una superficie solicitada de 39,336.41 metros cuadrados, que pertenece a un predio de mayor extensión con superficie de 375,991.72 metros cuadrados. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0500/2005 de fecha 27-veintisiete de julio del 2005-dos mil cinco, bajo el expediente administrativo N° **F-148/2005**, aprobó que se lleve a cabo la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes para el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES MADEIRA 1° SECTOR, 1° ETAPA, relativo a una superficie de 39,336.41 metros cuadrados, que pertenece a un predio con mayor extensión con superficie de 375,991.72 metros cuadrados, identificado con número de expediente catastral **81-000-033**.

8. 4-



III. Además, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 0232/2007 GARP-SEDUE, de fecha 12-doce de julio del 2007-dos mil siete, bajo el expediente administrativo N° F-170/2006, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en la incorporación de una superficie de 26,590.98 metros cuadrados e incrementando el número de lotes comerciales de 39 a 58 lotes, para el fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA, relativo a una superficie a desarrollar de 336,655.31 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas como sigue:

Área Total Polígonos 2-D:	375,991.72	metros cuadrados
Área aprobada en Ventas:	39,336.41	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	336,655.31	metros cuadrados
Área Vial:	102,461.99	metros cuadrados
Área Urbanizable:	234,193.32	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	6,448.16	metros cuadrados
Derecho de Paso AYD:	2,023.06	metros cuadrados
Área Municipal en proyecto:	29,681.62	metros cuadrados
Área Vendible:	196,040.48	metros cuadrados
Área Habitacional:	153,129.03	metros cuadrados
Área Comercial:	42,911.45	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	743	
N° Lotes Comerciales:	58	
N° Total de Lotes:	801	

IV. Posteriormente, mediante acuerdo contenido bajo el oficio número 1987/2008/SEDUE, dentro del expediente administrativo N° PE-067/2008, de fecha 14-catorce de agosto del 2008-dos mil ocho, aprobó el Proyecto Ejecutivo para el fraccionamiento denominado CUMBRES MADEIRA 2° SECTOR, que consta de 19-diecinueve lotes Comerciales y de Servicios, para la superficie neta a desarrollar de 44,757.62 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas como sigue:

Área Total Polígonos 2-D:	375,991.72	metros cuadrados
Área fuera de tramite Polígono 2-Da:	242,268.12	metros cuadrados
Área aprobada en 1er. Sector (Polígono 2-Db):	39,336.41	metros cuadrados
Área fuera de trámite, Polígono 2-Dc:	49,629.57	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 2° sector (Polígono 2Dd):	44,757.62	metros cuadrados
Área Vial:	15,650.30	metros cuadrados
Área Urbanizable:	29,107.32	metros cuadrados
Derecho de Paso Agua y Drenaje:	300.31	metros cuadrados
Área Municipal cedida:	2,520.94	metros cuadrados
Área Vendible:	26,286.07	metros cuadrados
Área Comercial:	26,286.07	metros cuadrados
Numero de Lotes Comerciales:	19	
Número Total de Lotes:	19	

Y en cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el N° 2915 Volumen: 121, libro: 117, sección: IV Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 21-veintiuno de octubre del 2008-dos mil ocho; con este acto se le 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.



V. Así mismo, mediante acuerdo contenido bajo el oficio número 3129/2008/SEDUE dentro del expediente administrativo N° V-119/2008, de fecha 10-diez de octubre del 2008-dos mil ocho, autorizó la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Comercial y de Servicios, denominado CUMBRES MADEIRA 2° SECTOR, para la superficie de 44,757.62 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas como sigue:

Área Total Polígono 2-D:	375,991.72	metros cuadrados
Área fuera de Trámite, Polígono 2-Da:	242,268.12	metros cuadrados
Área aprobada en 1° Sector Polígono 2-Db:	39,336.41	metros cuadrados
Área fuera de Trámite, Polígono 2-Dc:	49,629.57	metros cuadrados
Área Neta 2° Sector (Polígono 2-Dd):	44,757.62	metros cuadrados
Área Vial:	15,650.30	metros cuadrados
Área Urbanizable:	29,107.32	metros cuadrados
Derecho de Paso AYD:	300.31	metros cuadrados
Área Municipal en proyecto:	2,520.94	metros cuadrados
Área Vendible:	26,286.07	metros cuadrados
Área Comercial:	26,286.07	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	19	
N° Lotes Comerciales:	19	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el N° 863, Volumen: 174, libro: 148, sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 29-veintinueve de enero del 2009-dos mil nueve; con este acto se tienen por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

VI. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio número 2434/2009/SEDUE, de fecha 14-catorce de septiembre del 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo N° MU-149/2009, revocó totalmente la autorización de la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes, contenida dentro del oficio DFR0500/2005 de fecha 27-veintisiete de julio del 2005-dos mil cinco, bajo el expediente administrativo N° F-148/2005, a petición del representante con poder bastante y suficiente para tal efecto, advirtiendo que no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes; además aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en la relotificación en general de los lotes, para el fraccionamiento denominado CUMBRES MADEIRA 1° SECTOR, relativo a la superficie de 88,965.98 metros cuadrados. Posteriormente, mediante acuerdo contenido bajo el oficio número 238/SEDUE/2009, dentro del expediente administrativo N° MUYPE-267/2009, de fecha 23-veintitres de diciembre del 2009-dos mil nueve, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico y la autorización del Proyecto Ejecutivo, para el fraccionamiento denominado CUMBRES MADEIRA 1° SECTOR., con superficie de 88,965.98 metros cuadrados.

Polígono 2-Db:	39,336.41	metros cuadrados
Polígono 2-Dc:	49,629.57	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 1° Sector:	88,965.98	metros cuadrados
Área Vial:	36,386.67	metros cuadrados
Área Urbanizable:	52,579.31	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	675.78	metros cuadrados
Área Derechos de Paso Agua y Drenaje:	808.05	metros cuadrados
Área Municipal en este 1° Sector:	7,770.85	metros cuadrados
Área Vendible:	43,324.63	metros cuadrados
Área Habitacional:	43,324.63	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	244	
N° Total de Lotes:	244	



Y en cumplimiento al artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedo inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el N°199 Volumen 125, Libro 8, Sección IV Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 27-veintisiete de enero del 2010-dos mil diez; con este acto se le otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

VII. Así mismo, mediante oficio N° 243/SEDUE/2009, de fecha 30-treinta de diciembre del 2009-dos mil nueve, bajo el expediente administrativo N° **V-268/2009**, autorizó la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA 1° SECTOR, para la superficie de 88,965.98 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas como sigue:

Polígono 2-Db a Desarrollar:	39,336.41	metros cuadrados
Polígono 2-Dc a Desarrollar:	49,629.57	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 1° Sector:	88,965.98	metros cuadrados
Área Vial:	36,386.67	metros cuadrados
Área Urbanizable:	52,579.31	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	675.78	metros cuadrados
Área Derechos de Paso AYD:	808.05	metros cuadrados
Área Municipal en este 1° Sector:	7,770.85	metros cuadrados
Área Vendible:	43,324.63	metros cuadrados
Área Habitacional:	43,324.63	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	244	
N° Lotes Habitacionales:	244	

Y en cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el N° 894, Volumen: 174, libro: 155, sección: Fraccionamientos Mty, de fecha 25-veinticinco de marzo del 2010-dos mil diez; con este acto se tienen por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio.



VIII. Esta autoridad, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **MU-034/2011**, con número de Oficio 1868/SEDUE/2011, de fecha 14-catorce de julio del 2011-dos mil once, aprobó la Modificación del proyecto Urbanístico, consistente en buscar un desarrollo que permita el acceso controlado a los residentes del lugar, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata denominado CUMBRES MADEIRA, relativo a una superficie total solicitada de 242,268.12 metros cuadrados; cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas::

Polígono 2-Da a Desarrollar:	242,268.12	metros cuadrados
Área Vial:	103,103.49	metros cuadrados
Área Urbanizable:	139,164.63	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	2,916.54	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	11,086.14	metros cuadrados
Área Municipal:	32,400.23	metros cuadrados
Área Vendible:	92,761.72	metros cuadrados
Área Habitacional:	84,629.88	metros cuadrados
Área Comercial:	8,131.84	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	446	
N° Lotes Habitacionales:	443	
N° Lotes Comerciales:	003	

8. 4-



IX. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante Acuerdo de fecha 04-cuatro de mayo del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° **RAS-032/2012**, con Oficio N° 1096/SEDUE/2012, autorizó el Proyecto de Rasantes, relativo a una superficie total solicitada de 242,268.12 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie vial de 103,103.49 metros cuadrados. Así mismo, esta Autoridad, mediante acuerdo contenido en el oficio número 1835/SEDUE/2012, de fecha 10-diez de julio del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° **PYR-067/2012**, se le concedió Prórroga por el término de 2-dos años y la Reducción de las Garantías para la terminación de las obras de urbanización faltantes de conformidad con lo establecido en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, por lo que se autorizó la liberación total de la garantía que sirvió para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento **CUMBRES SAN AGUSTÍN 3º SECTOR**; consistente en garantía hipotecaria de un polígono identificado con el N° 2-De, bajo el expediente catastral 81-000-033, con una superficie de 70,366.21 metros cuadrados, que corresponde a un predio de mayor extensión de 242,268.12 metros cuadrados. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el oficio número 1836/SEDUE/2012, de fecha 10-diez de julio del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° **PYR-069/2012**, se le concedió Prórroga por el término de 2-dos años y la Reducción de las Garantías para la terminación de las obras de urbanización faltantes de conformidad con lo establecido en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, por lo que se autorizó la liberación total de la garantía que sirvió para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento **CUMBRES MADEIRA 1º SECTOR**; consistente en garantía hipotecaria de un polígono identificado con el N° 2-Df, bajo el expediente catastral 81-000-033, con una superficie de 70,000.00 metros cuadrados, que corresponde a un predio de mayor extensión de 242,268.12 metros cuadrados, aceptando la garantía propuesta consistente en la póliza de fianza N° 1353640, expedida en fecha 03-tres de Julio de 2012-dos mil doce, por **FIANZAS MONTERREY, S.A.**, por la cantidad de \$155,066.55 (CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL SESENTA Y SEIS PESOS 55/100 M.N.).

X. Esta autoridad, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **RAS-071/2012**, en fecha 25-veinticinco de julio del 2012-dos mil doce, y N° de Oficio 1989/SEDUE/2012, aprobó la Modificación del proyecto de Rasantes, del fraccionamiento Cumbres Madeira Sector Francés Privada Matisse Sección "A" y "B", Privadas Martinica, Sena y Remi; el cual consiste en ajustarse al área autorizada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante oficio N° 139.04.1.-582 (12) de fecha 13 de junio del 2012; relativo a una superficie solicitada de 137,622.63 metros cuadrados, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 242,268.12 metros cuadrados. Así mismo, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **MUYPE-035/2012**, con N° de Oficio 2020/SEDUE/2012, de fecha 27-veintisiete de julio del 2012-dos mil doce, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente únicamente en considerar un espacio para la ubicación de los transformadores de pedestal, los cuales están ubicados en las cabeceras de manzanas, por lo que disminuye la superficie del área vendible del lote o del área municipal según sea el caso, cabe señalar que sigue dando cumplimiento al requerimiento de área municipal y la autorización del Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo del fraccionamiento Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCÉS PRIVADA MATISSE SECCIÓN "A"**; relativo a la superficie solicitada de 20,691.42 metros cuadrados. Posteriormente esta Autoridad, mediante acuerdo contenido en el oficio número 2241/SEDUE/2012, de fecha 14-catorce de agosto del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° **V-036/2012**, autorizó 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, denominado **CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCÉS PRIVADA MATISSE SECCIÓN "A"**; para la superficie de 20,691.416 metros cuadrados, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 242,268.121 metros cuadrados, identificado como Polígono 2-Da, con el número de expediente catastral 81-000-033; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da2 (fuera de trámite):	221,576.705	metros cuadrados
Polígono 2-Da1 a Desarrollar:	20,691.416	metros cuadrados
Área Vial (incluye 3.697 m2 de área para transformadores):	9,284.257	metros cuadrados



Área Urbanizable:	11,407.159	metros cuadrados
Área Municipal:	2,699.133	metros cuadrados
Área Vendible:	8,708.026	metros cuadrados
Área Habitacional:	7,922.559	metros cuadrados
Área Comercial:	785.467	metros cuadrados
Total de Lotes:	44	
N° Lotes Habitacionales:	43	
N° Lotes Comerciales:	01	

Y en cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el N° 953, Volumen: 174, libro: 157, sección: Fraccionamientos Mty, de fecha 15-quince de noviembre del 2012-dos mil doce; con este acto se tienen por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio.

XI. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio número 2252/SEDUE/2012, de fecha 22-veintidos de agosto del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° **MUYPE-037/2012**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente únicamente en considerar un espacio para la ubicación de los transformadores de pedestal, los cuales están ubicados en las cabeceras de manzanas, tal como se indica en el plano correspondiente, por lo tanto disminuye la superficie del área vendible del lote o del área municipal según sea el caso; cabe señalar que sigue dando cumplimiento al requerimiento de área municipal; así mismo autorizó el Proyecto Ejecutivo, para el fraccionamiento denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA MATISSE SECCION "B", PRIVADAS: MARTINICA, SENA Y REMI; relativo a la superficie solicitada de 116,931.213 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da1 (autorizado)		
Priv. Matisse Sección "A":	20,691.416	metros cuadrados
Polígono 2-Da3 (fuera de trámite):	104,645.492	metros cuadrados
Polígono 2-Da2 a Desarrollar:	116,931.213	metros cuadrados
Área Vial (incluye 19.573 m2 de área para transformadores):	49,625.354	metros cuadrados
Área Urbanizable:	67,305.859	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	907.615	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	8,673.092	metros cuadrados
Área Municipal dentro del proyecto: (Priv. Matisse Secc. B, Martinica, Sena y Remi)	16,179.858	metros cuadrados
Área Municipal Excedente: (Priv. Matisse Secc. A)	1,297.320	metros cuadrados
Área Vendible:	41,545.294	metros cuadrados
Área Habitacional:	35,369.234	metros cuadrados
Área Comercial:	6,176.060	metros cuadrados
Total de Lotes:	178	
N° Lotes Habitacionales:	177	
N° Lotes Comerciales:	001	

Y en cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 3065, Volumen: 129, Libro: 123, Sección: IV Resoluciones y Convenios Diversos Monterrey, de fecha 04-cuatro de septiembre de 2012-dos mil doce; 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.

- XII.** Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **V-118/2012**, con N° de Oficio 2910/SEDUE/2012, de fecha 15-quince de octubre del 2012-dos mil doce, aprobó la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA MATISSE SECCION "B", PRIVADAS: MARTINICA, SENA Y REMI; relativo a la superficie solicitada de 108,465.985 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da1 (autorizado)		
Priv. Matisse Sección "A":	20,691.416	metros cuadrados
Polígono 2-Da3 (fuera de trámite):	104,645.492	metros cuadrados
Polígono 2-Da4 (fuera de trámite):	8,465.228	metros cuadrados
Polígono 2-Da2 a Desarrollar:	108,465.985	metros cuadrados
Área Vial (incluye 19.573 m2 de área para transformadores):	49,625.354	metros cuadrados
Área Urbanizable:	58,840.631	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	907.615	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	5,915.705	metros cuadrados
Área Municipal dentro del proyecto: (Priv. Matisse Secc. B, Martinica, Sena y Remi)	10,472.017	metros cuadrados
Área Municipal Excedente: (Priv. Matisse Secc. A)	1,297.320	metros cuadrados
Área Vendible:	41,545.294	metros cuadrados
Área Habitacional:	35,369.234	metros cuadrados
Área Comercial:	6,176.060	metros cuadrados
Total de Lotes:	178	
N° Lotes Habitacionales:	177	
N° Lotes Comerciales:	001	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 962, volumen: 174, libro: 157, sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 30-treinta de abril del 2013-dos mil trece; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- XIII.** Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el oficio N° 667/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 06-seis de agosto del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo N° **F-054/2013**, concede Prórroga por 02-dos años y la Reducción de Garantías para la terminación de las obras de urbanización faltantes de conformidad con lo establecido en las autorizaciones otorgadas con anterioridad; del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA MATISSE SECCION "B", PRIVADAS: MARTINICA, SENA Y REMI; relativo a la superficie solicitada de 108,465.985 metros cuadrados, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 242,268.121 metros cuadrados; Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4805, volumen: 109, libro: 97, sección: Auxiliares, de fecha 10-diez de septiembre del 2013-dos mil trece; con este acto quedaron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.



XIV. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el oficio N° 553/2014/DIFR/2014, de fecha 06-seis de agosto del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo N° **F-042/2014**, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas, consistente únicamente en sectorizar las Ventas de cada una de las Privadas: MATISSE SECCION "B", MARTINICA, SENA Y REMI; esto con la finalidad de hacer la entrega de Recepción Municipal conforme se vaya concluyendo cada una de las Privadas antes mencionadas, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA MATISSE SECCION "B", PRIVADAS: MARTINICA; relativo a la superficie solicitada de 54,594.560 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da1 (autorizado)		
Priv. Matisse Sección "A":	20,691.416	metros cuadrados
Polígono 2-Da3 (fuera de trámite):	104,645.492	metros cuadrados
Polígono 2-Da4 (fuera de trámite):	8,465.228	metros cuadrados
Polígono 2-Da5 (Privada Sena):	11,180.218	metros cuadrados
Polígono 2-Da6 (Privada Remi):	42,691.207	metros cuadrados
Polígono 2-Da2 a Desarrollar:	54,594.560	metros cuadrados
Área Vial (incluye 8.970 m2 de área para transformadores):	28,739.882	metros cuadrados
Área Urbanizable:	25,854.678	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	4,016.635	metros cuadrados
Área Municipal dentro del proyecto: (Priv. Matisse Secc. B, y Martinica)	6,015.404	metros cuadrados
Área Vendible:	15,822.639	metros cuadrados
Área Habitacional:	15,822.639	metros cuadrados
Total de Lotes:	79	
N° Lotes Habitacionales:	79	

XV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el oficio N° 554/2014/DIFR/2014, de fecha 06-seis de agosto del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo N° **F-043/2014**, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas, consistente únicamente en sectorizar las Ventas de cada una de las Privadas: MATISSE SECCION "B", MARTINICA, SENA Y REMI; esto con la finalidad de hacer la entrega de Recepción Municipal conforme se vaya concluyendo cada una de las Privadas antes mencionadas, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA REMI; relativo a la superficie solicitada de 42,691.207 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da1 (autorizado)		
Priv. Matisse Sección "A":	20,691.416	metros cuadrados
Polígono 2-Da2 (Privada Matisse sección "B" y Privada Martinica):	54,594.560	metros cuadrados
Polígono 2-Da3 (fuera de trámite):	104,645.492	metros cuadrados
Polígono 2-Da4 (fuera de trámite):	8,465.228	metros cuadrados
Polígono 2-Da5 (Privada Sena):	11,180.218	metros cuadrados
Polígono 2-Da6 a Desarrollar:	42,691.207	metros cuadrados
Área Vial (incluye 6.746 m2 de área para transformadores):	17,924.064	metros cuadrados



Área Urbanizable:	24,767.143	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	633.093	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,830.032	metros cuadrados
Área Municipal dentro del proyecto:	3,124.914	metros cuadrados
(Privada Remi)		metros cuadrados
Área Vendible:	19,179.104	metros cuadrados
Área Habitacional:	13,003.044	metros cuadrados
Área Comercial:	6,176.060	metros cuadrados
Total de Lotes:	69	
N° Lotes Habitacionales:	68	
N° Lotes Comerciales:	01	

XVI. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el oficio N° 555/2014/DIFR/2014, de fecha 06-seis de agosto del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo N° **F-044/2014**, aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas, consistente únicamente en sectorizar las Ventas de cada una de las Privadas: MATISSE SECCION "B", MARTINICA, SENA Y REMI; esto con la finalidad de hacer la entrega de Recepción Municipal conforme se vaya concluyendo cada una de las Privadas antes mencionadas, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA SENA; relativo a la superficie solicitada de 11,180.218 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da1 (autorizado)		
Priv. Matisse Sección "A":	20,691.416	metros cuadrados
Polígono 2-Da2 (Privada Matisse sección "B" y Privada Martinica):	54,594.560	metros cuadrados
Polígono 2-Da3 (fuera de tramite):	104,645.492	metros cuadrados
Polígono 2-Da4 (fuera de trámite):	8,465.228	metros cuadrados
Polígono 2-Da6 (Privada Remi)	42,961.207	metros cuadrados
Polígono 2-Da5 a Desarrollar:	11,180.218	metros cuadrados
Área Vial (incluye 3.857 m2 de área para transformadores):	2,961.408	metros cuadrados
Área Urbanizable:	8,218.810	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	274.522	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	69.038	metros cuadrados
Área Municipal dentro del proyecto:	1,331.699	metros cuadrados
(Privada Sena)		metros cuadrados
Área Vendible:	6,543.551	metros cuadrados
Área Habitacional:	6,543.551	metros cuadrados
Total de Lotes:	30	
N° Lotes Habitacionales:	30	

XVII. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el oficio N° 1291/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27-veintisiete de Mayo de 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo N° **F-105/2014**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en llevar a cabo un Lote con una área de 36,198.600 m² para vivienda Multifamiliar considerado 449 vivienda y 127 Lotes unifamiliares tal como se indica en el plano correspondientes. Así mismo se modifica las áreas municipales y cabeceras de manzana por la ubicación de los transformadores; en cuanto a las medidas y superficie de Lotes y



áreas Municipales se representa con 3-tres decimales de acuerdo a Solicitud de la Dirección de Catastro del Instituto Registral del Estado de Nuevo León de, habiendo una diferencias de medidas de acuerdo al proyecto urbanístico; para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES MADEIRA FRANCES SECTOR ALPES; relativo a la superficie solicitada de 104,645.492 metros cuadrados; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da 1 (Autorizado): Priv. Matisse, Sección-"A"	20,691.416	metros cuadrados
Polígono 2-Da 2 (Autorizado): Priv. Matisse, Sección-"B" y Priv. Martinica	54,594.560	metros cuadrados
Polígono 2-Da 4: (Fuera de Tramite)	8,465.228	metros cuadrados
Polígono 2-Da 5 (Autorizado): Priv. Sena	11,180.218	metros cuadrados
Polígono 2-Da 6 (Autorizado): Priv. Remi	42,691.207	metros cuadrados
Polígono 2-Da3 a Desarrollar:	104,645.492	metros cuadrados
Área Vial:	34,487.435	metros cuadrados
Área Urbanizable:	70,158.057	metros cuadrados
Área Derecho de Paso:	2,720.489	metros cuadrados
Área Municipal:	14,550.881	metros cuadrados
Área Municipal dentro del Proyecto:	9,226.637	metros cuadrados
Área Municipal excedente en Cumbres Madeira, Sector Francés Priv. Matisse, Sección-"B", Priv. Martinica, Sena y Remi:	5,324.244	metros cuadrados
Área Vendible Total:	58,210.931	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	22,012.331	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	36,198.600	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	133	
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	132	
N° Lotes Multifamiliares:	001	
N° de Viviendas Unifamiliares:	132	
N° de Viviendas Multifamiliares:	449	
N° Total de Viviendas:	581	

XVIII. Que las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se otorgaron encontrándose vigente el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, en el cual el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HM**), donde 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. Para la porción del predio colindante a la Prolongación de la Avenida Puerta del Sol debido a que es considerada como Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**), para su área de influencia, además de permitirse el uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar, se permiten algunos usos Comerciales y de Servicios de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidad del Plan. En cuanto a la densidad se refiere, el predio objeto a estas solicitud se ubica según el plano de densidades, en una Densidad media tipo **D-6**, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea; para el Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**), se señala una densidad media donde se permite desarrollar un máximo de 95 viviendas por hectárea.

XIX. Que en fecha 02-dos de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; donde se observó el avance de las obras, Preliminares: En cuanto al desmonte se



realizó en un área aproximada de 100.00 x 300.00 m., el trazo, las nivelaciones y los cortes, aun no se han iniciado. Terracerías: Aun no hay movimientos de tierra para trabajos de terracería. Drenaje Sanitario: No se han iniciado la excavación para la instalación del poliducto, la construcción de los pozos de visita así como las acometidas en los lotes. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos de canalización y enductamientos para el drenaje pluvial en el interior del predio en el derecho de paso 4, se construyó un canal de concreto para captar las aguas de un arroyo, el cual tiene una sección aproximada de 2.50 x 1.20 m. y cruza la Avenida Richard E. Bird. Agua Potable: No se ha iniciado la excavación para la instalación de la tubería para la red principal y las acometidas en los lotes así como la construcción de registros. Gas Natural: No se ha iniciado la canalización de la tubería de la red principal y la instalación de las acometidas en los lotes. Pavimentación: No se ha iniciado la aplicación de la carpeta asfáltica. Banquetas y Guarniciones: No se ha iniciado la etapa de construcción de las banquetas y la guarnición así como las rampas para personas con discapacidad. Electrificación: No se ha iniciado la instalación de las tuberías así como la construcción de las bases y registros para los transformadores. Alumbrado Público: No se ha iniciado la instalación de la tubería así como la construcción de las bases y registros para luminarias. Jardinería y Arborización: No se ha iniciado el sembrado de árboles ni la instalación del pasto. Nomenclatura y Señalamiento: No se ha iniciado la etapa para la instalación de los señalamientos viales y la nomenclatura, Equipamiento: No se ha iniciado la etapa para la instalación del mobiliario urbano y la instalación del sistema de riego. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte habitacional y vialidad, al sur con terrenos sin uso, al oriente habitacional y al poniente con uso educativo y terrenos sin uso actual. Ocupación de los Lotes (Construcción Existentes): No hay construcción en los lotes. Colindancias del Predio: Al norte con el Fraccionamiento Cumbres Madeira Sector francés, Privada Remi y la Avenida Richard E. Bird, al sur con terrenos baldíos, al oriente con el Fraccionamiento Cumbres Elite y al poniente con terrenos baldíos y la Prepa Tec Campus Cumbres. Infraestructura: No se ha iniciado la construcción e instalación de los servicios. Sección de Vialidades Colindantes al Predio: Avenida Paseo de las Cumbres con una sección de 24.00 m. Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: Se observan tres escurrimientos a salir hacia la Avenida Richard E. Bird, uno colindante al fraccionamiento Cumbres Elite aproximadamente a 20.00 m. del límite de propiedad, otro casi al centro y el otro hacia el centro de la Avenida Paseo de Cumbres, hay otro escurrimiento ubicado al poniente del área multifamiliar. Vegetación: En el resto del predio sin desmontar hay palmas, yucas, mezquites, plantas rastreras, arbustivas, maleza y uña de gato, en el área desmontada hay palmas y yucas. Derechos de paso C.F.E., A. y D., Gas, Pluvial y C.N.A.: Los que se indican en el plano para pluvial, el derecho de paso 3, ubicado colindante al poniente del área municipal 12 y el derecho de paso 4 ubicado colindante al poniente de la Avenida Paseo de Cumbres.

XX. Escrito libre presentado por el interesado, vinculado con el expediente:

- De fecha 17-dieciséis de Junio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando lo que sigue: "...Por este medio me permito solicitar la Modificación al Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Cumbres Madeira Francés, Sector Alpes y Sector París, el cual cuenta con el siguiente antecedente, fue aprobado como Modificación al Proyecto Urbanístico, Mediante Oficio No. 12011/2015/DIFR/SEDUE, No. De Expediente F-105/2014, de fecha 27 de Mayo del 2015, las Modificaciones solicitadas consisten en los siguientes puntos:
 1. El nombre del fraccionamiento en el antecedente se presentó como "CUMBRES MADEIRA SECTOR FRANCES PRIVADA NORMANDIA Y PARIS" en la Modificación presentada se propone como: "CUMBRES MADEIRA FRANCES SECTOR ALPES Y PARÍS"
 2. El Acceso al fraccionamiento se amplía de 14.00 mts. de paramento a paramento a 26.36 mts., con un perfil de dos banquetas de 3.00 mts., dos arroyos viales de 7.40 mts y un camellón central de 5.56 mts., lo anterior con la finalidad de dar mayor presencia al acceso del Desarrollo.
 3. En el antecedente las áreas Municipales identificadas como área municipal 12, 13A y 13B, se encontraban separadas por un derecho de paso de 2.50 mts., en el proyecto presentado se elimina el



derecho de paso quedando un área Municipal con mayor aprovechamiento, identificada como área Municipal 12 y 13-B.

La razón por la que desaparece el citado derecho de paso se debe a que solo conducía el área generada solo por el parque, sin embargo se observa en el estudio que el agua se absorbe por el área verde del mismo, siendo innecesario y quedando con el cambio más aprovechable el área Municipal.

El escurrimiento pluvial que el predio recibe en este punto es el derecho de paso-3, con superficie de 242.843 m2 y se conduce por la calle Normandía, cruzando la Avenida Richard E. Bird, mediante el cordón dentado del camellón, continuando con la bajada natural del agua, a través del derecho de paso de la privada Remi y por la calle Veneti, hasta finalmente desembocar en la obra pluvial realizada en el cruce de la Avenida Leones.

4. La primer manzana colindante a la Avenida Richard E. Bird., se relotifica, disminuyendo de 10 a 9 lotes, en la tercer manzana se fusionan dos lotes en uno, con estos cambios se disminuyen dos lotes habitacionales, con la misma área vendible.

5. Con éstos cambios se modifican las siguientes áreas:

AREA	PROYECTO APROBADO F-105/2014 N° De Oficio 1292/2015/DIFR/SEDUE	PROYECTO MODIFICADO POR APROBAR
AREA VIAL	34,487.435 M2	35,242.025 M2
AREA URBANIZABLE	70,158.057 M2	69,403.467 M2
AREA DERECHO DE PASO	2,720.489 M2	1,989.084 M2
AREA MUNICIPAL DENTRO DEL PROYECTO	9,226.637 M2	9,203.452 M2
LOTES HABITACIONALES UNIFAMILIARES	132	130
LOTES MULTIFAMILIARES	1	1
TOTAL DE LOTES	133	131
NUMERO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	132	130
NUMERO DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES	449	449
TOTAL DE VIVIENDAS	581	579

6. Así mismo le comento que la presente Modificación al proyecto Urbanístico se llevará a cabo en dos sectores siendo los siguiente:

- a) SECTOR ALPES, (ANTERIORMENTE PRIVADA NORMANDIA)
b) SECTOR PARÍS (LOTE MULTIFAMILIAR).....”

XXI. Que a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: “El interesado podrá solicitar modificar los proyectos urbanístico, ejecutivo y de ventas, pudiendo ser estos dos últimos, en un solo trámite”.

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

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

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



IV. a VIII.”

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

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

XXII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000038987**, de fecha 13-trece de Junio 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.

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

XXIV. 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.

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



nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 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 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos antes señalados, se autoriza a las personas morales denominadas **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.** y **FRACCIONADORA E INMOBILIARIA MARTE, S.A DE C.V.**, la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo del fraccionamiento tipo habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES MADEIRA FRANCES SECTOR ALPES Y SECTOR PARÍS**; relativo a la superficie solicitada de **104,645.492 metros cuadrados**, el cual se desprende de superficie de mayor extensión de 242,268.121 metros cuadrados, identificado como Polígono 2-Da, bajo el número de expediente catastral **81-000-033**; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Polígono 2-Da:	242,268.121	metros cuadrados
Polígono 2-Da 1 (Autorizado): Priv. Matisse, Sección-"A"	20,691.416	metros cuadrados
Polígono 2-Da 2 (Autorizado): Priv. Matisse, Sección-"B" y Priv. Martinica	54,594.560	metros cuadrados
Polígono 2-Da 4: (Fuera de Tramite)	8,465.228	metros cuadrados
Polígono 2-Da 5 (Autorizado): Priv. Sena	11,180.218	metros cuadrados
Polígono 2-Da 6 (Autorizado): Priv. Remi	42,691.207	metros cuadrados
Polígono 2-Da3 a Desarrollar:	104,645.492	metros cuadrados
Área Vial (Incluye Área de Transformadores):	35,242.025	metros cuadrados
Área Urbanizable:	69,403.467	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,746.241	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Agua y Drenaje:	242.843	metros cuadrados
Área Municipal dentro del Proyecto:	9,203.452	metros cuadrados
Área Municipal excedente en Cumbres Madeira, Sector Francés Priv. Matisse, Sección-"B", Priv. Martinica, Sena y Remi:	5,324.244	metros cuadrados
Área Municipal Total:	14,527.696	metros cuadrados
Área Vendible Total:	58,210.931	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	22,012.331	metros cuadrados
Área Multifamiliar:	36,198.600	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	131	
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	130	
N° Lotes Multifamiliares:	001	



N° de Viviendas Unifamiliares:	130
N° de Viviendas Multifamiliares:	449
N° Total de Viviendas:	579

Predio al sur del Fraccionamiento Cumbres Madeira Sector Francés Privada Remi y de la Avenida Richard E. Bird y al norte de la Avenida Puerta del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, 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: Que las autorizaciones señaladas en el apartado de Considerandos del presente resolutivo se otorgaron encontrándose vigente el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2002-2020, en el cual el predio se ubicó en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HM**), donde 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. Para la porción del predio colindante a la Prolongación de la Avenida Puerta del Sol debido a que es considerada como Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**), para su área de influencia, además de permitirse el uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar, se permiten algunos usos Comerciales y de Servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidad del Plan; **por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.** En cuanto a la densidad se refiere, el predio objeto está solicitud se ubica según el plano de densidades, en una Densidad media tipo **D-6**, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea; para el Corredor Urbano de Bajo Impacto (**CBI**), se señala una densidad media donde se permite desarrollar un máximo de 95 viviendas por hectárea; siendo la superficie a desarrollar de 10.4645492 hectáreas, lo que permite un máximo de 586 viviendas, el proyecto presenta 579 viviendas, lo que representa 55.329 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, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso se requiere un área municipal de 12,738.00 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (579 viviendas, siendo un área municipal requerida de 12,738.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (siendo un área municipal requerida de 9,895.858 metros cuadrados, correspondiente al área vendible habitacional de 58,210.931 metros cuadrados).

En el presente caso, el proyecto cede dentro de este sector una superficie de 9,203.452 metros cuadrados, además el área municipal excedente cedida anticipadamente en Cumbres Madeira Sector Francés Priv. Matisse, Sección "B", Priv. Martinica, Sena y Remi de 5,324.244 metros cuadrados, (se deriva del área municipal para futuros sectores identificada como 2B de 2,752.298 metros cuadrados, área municipal 3B con superficie de 2,323.524 metros cuadrados y área municipal 4 con superficie de 248.422 metros cuadrados), bajo el expediente administrativo N° V-118/2012; y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 962, Volumen: 174, libro: 157, Sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 30-treinta de abril del 2013-dos mil trece; por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 14,527.696 metros cuadrados.

Dichas áreas se encuentran debidamente 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 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y a lo



establecido en las autorizaciones anteriores. Además deberá habilitarse de acuerdo al plano presentado ante esta Secretaría.

QUINTO: Además el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

1. VIALIDAD MAESTRA: De acuerdo a oficio N° DPTDUV/121/2016, de fecha 08-ocho de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Visto Bueno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, condicionado a las siguientes obligaciones:

- a) Deberá coordinarse con la Secretaría 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.
- b) Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
- c) Deberá llevar a cabo la semaforización a mediano plazo de las intersecciones de Paseo de Cumbres – Richard E. Bird y Paseo de Cumbres – Puerta del Sol. Cabe señalar que los semáforos, señalamientos viales, pintura sobre el pavimento y demás dispositivos que se requieran, deberán ser suministrados por el desarrollador.
- d) El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial.

2. HIDROLOGÍA: De conformidad con el oficio N° DPTDU/H 066/2016, de fecha 12-doce de Abril de 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico Hidrológico, que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto de la Modificación al Proyecto Urbanístico (Cumbres Madeira Francés Privada Normandía y Paris) y al acuerdo de modificación del Proyecto Urbanístico con oficio N° 1291/2015/DIFR/SEDUE, aportados por el propio promovente, se tiene lo siguiente:

- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, que no hayan sido efectuadas.
- b) De acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbano 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.
- c) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- d) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo incluso ocasionar su clausura temporal.
- e) 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.

3. GEOLOGÍA: De conformidad con el oficio N° DPTDU/G062/2016, de fecha 16-dieciseis de Marzo 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 del plano presentado por el propio promovente, se desprenden las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:



- a) Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los antecedentes con N° de oficio 1291/2015/DIFR/SEDUE y DT/G085/2015.
- b) El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- c) En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar un análisis de estabilidad de taludes con el fin de mitigar el riesgo que se pudiese presentar.
- d) Con base en el Artículo 228, fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que indica que: " En la etapa del Proyecto Ejecutivo el interesado deberá presentar la siguiente documentación:
 - XII. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocido
- e) Para la Etapa del Proyecto ejecutivo se deberá presentar el estudio de Mecánica de Suelos correspondiente.

1. ASPECTOS ECOLOGICOS: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 1170/16-/DIEC/SEDUE, de fecha 14-catorce de Abril de 2016-dos mil dieciséis y recibido en esta Dirección en fecha 09-nueve de Junio del mismo año, emitido por la Dirección de Ecología, se señala lo siguiente:

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:

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 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 pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

SSEXTO: 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**; siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; 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: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación tiene por objeto que acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del proyecto ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.



OCTAVO: 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.

NOVENO: 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.

DÉCIMO: 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.

UNDÉCIMO: 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 GONZALEZ
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

jprg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Rosalinda Fernández C. siendo las 11:19 horas del día 22 del mes de junio del año 2016-dos mil dieciséis.

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Signature] FIRMA [Signature]

NOMBRE Arq. Jessica Rdz. NOMBRE Arq. Rosalinda Fdy

