

Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. C.P. ADRIANA SEGOVIA CRUZ Y LIC. JORGE DE LEÓN LOZANO
APODERADOS LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. de C.V.**

Matamoros N° 1011 Pte., Zona Centro

Monterrey, N.L.

Presentes.-

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 16- dieciséis días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----

VISTO: El Expediente administrativo número **F-043/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de Julio de 2016-dos mil dieciséis y al escrito de fecha 26-veintiseis de Septiembre del mismo año, presentados por los C.C. C.P. Adriana Segovia Cruz y Lic. Jorge de León Lozano, quienes acreditan su personalidad mediante Escritura Pública N° 74,521-setenta y cuatro mil quinientos veintiuno, de fecha 01-uno de Febrero de 2013-do mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública N° 129-ciento veintinueve de la que es titular el Licenciado Juan Manuel García García, con ejercicio en el Estado de Nuevo León; la cual contiene Poder General para Actos de Dominio, que les otorgó a su favor la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicitan la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas** de los Lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**; el cual constará de 243-doscientos cuarenta y tres lotes habitacionales unifamiliares, 17-dieciséis lotes comercial y de servicios y 01-un lote de comercio de barrio, relativo a la superficie solicitada de **111,457.376 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-021**; el cual acreditan mediante Escritura Pública N° 13,167-trece mil ciento sesenta y siete, de fecha 12-doce de Marzo de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular N° 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza García del Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 4350, volumen: 276, libro: 174, sección: Propiedad Monterrey; de fecha 03-tres de Junio de 2010-dos mil diez; predio al oriente del fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo Nº **F-123/2015**, bajo el oficio Nº 820/SEDUE/2016, de fecha 17-dieciséis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, dictaminó procedente la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5, relativo a la superficie solicitada de 111,457.376 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-021. Resolutivo en cuyo Acuerdo Segundo se señaló lo siguiente: **"SEGUNDO: Como Lineamientos Generales de Diseño Urbano deberá de respetar los siguientes: e) USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES: ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N. L. 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar; para las porciones colindantes a las Avenidas Cumbres Madeira, Alejandro de Rodas y Paseo de los Leones, se consideran Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI), donde para su área de influencia, se permiten algunos usos comerciales y de Servicios, de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad del plan.

Cabe señalar que dentro del Apartado 10.1.2. Se señala la Zonificación Secundaria, la cual se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo correspondiente. Entre la diversidad de la zonificación secundaria indicada en el presente Plan, se encuentra la denominada Otras Zonas, la cual señala el Comercio de Barrio la cual son Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicios en áreas predominantemente habitacionales y en las áreas urbanizables se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y esta será definida en los proyectos de los nuevos fraccionamientos. Por lo que en el presente caso, el desarrollador podrá prever la localización del Comercio de Barrio; en el cual podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de

Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicio agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

II. Posteriormente esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo Nº **F-124/2015**, bajo el oficio Nº 821/SEDUE/2016, de fecha 18-dieciocho de marzo del 2016-dos mil dieciséis, aprobó el Proyecto Urbanístico; para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5, relativo a la superficie a desarrollar de **94,351.353 metros cuadrados**, la cual se deriva de la superficie de mayor extensión de 111,457.376 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 81-000-021; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total - Polígono 1A:	111,457.376	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	17,106.023	metros cuadrados
Área a Desarrollar - Polígono 1A:	94,351.353	metros cuadrados
Área Vial:	27,679.786	metros cuadrados
Área Urbanizable:	66,671.567	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	347.902	metros cuadrados
Área Municipal:	10,374.466	metros cuadrados
Área Vendible:	55,949.199	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	16,432.643	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	728.376	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (incluye Servidumbre de Paso):	38,788.180	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	243	
Número de Lotes Comerciales y de Servicios:	17	
Número de Lotes Comercio de Barrio:	01	
Nº Total de Lotes:	261	

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo Nº **F-125/2015**, bajo el oficio Nº 1277/SEDUE/2016, de fecha 18-dieciocho del mes de Abril del 2016-dos mil dieciséis, aprobó el Plano de Rasantes, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5, relativo a la superficie solicitada de 111,457.376 metros cuadrados, identificado con el número de



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

expediente catastral 81-000-021; cuyo proyecto contiene una superficie vial de 27,679.786 metros cuadrados.

IV. Que en fecha 24-veinticuatro de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto a trabajos preliminares, desmonte y despalme ya se realizó en casi el total del predio, se trabaja el corte y movimiento de tierras así como en la nivelación del terreno, aún no se inician los movimientos de tierra para las etapas de terracerías; drenaje sanitario: no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la tubería de la red principal y acometidas en los lotes; drenaje pluvial: no se han iniciado los trabajos; no se han iniciado las excavaciones para la instalación de la red principal y las acometidas de agua potable, así como la construcción de los registros; no se ha iniciado la canalización de la tubería de la red principal de gas natural y las acometidas en los lotes; no se han iniciado los trabajos de aplicación de la carpeta asfáltica; no se ha iniciado la construcción de las banquetas y guarniciones; no se ha iniciado la instalación de las tuberías para el cableado y los transformadores así como la construcción de las bases para los mismos; no se ha iniciado la tubería para el cableado del alumbrado público ni se ha iniciado la instalación de las bases para las luminarias; no se ha iniciado la habilitación de las áreas municipales para el sembrado de árboles y la instalación del pasto; no se ha iniciado la instalación de los señalamientos viales y la nomenclatura; no se ha realizado la instalación del mobiliario urbano; el uso de suelo del área colindante: al norte colinda con la calle Cumbres Madeira y colonia Privada (habitacional), al sur colindara con la av. Alejandro de Rodas (aún no existe) y con terreno baldío, al oriente con la av. Castellana y terreno baldío y al poniente con colonia privada con uso habitacional unifamiliar; no se han iniciado las construcciones en los lotes, colindancias del predio: al norte colinda con la calle Cumbres Madeira y colonia Privada (habitacional), al sur colindará con la av. Alejandro de Rodas (aún no existe) y con terreno baldío, al oriente con la av. Castellana y terreno baldío y al poniente con colonia privada con habitacional unifamiliar; infraestructura: no se ha iniciado la instalación y la construcción de los diferentes servicios; sección de vialidades colindantes al predio: al norte del predio con la calle Cumbres Madeira con una sección de 24.00 mts., al sur aún no se delimita la vialidad de la av. Alejandro de Rodas y al oriente con la Av. Castellana con 30.00 mts.; no se observan escurrimientos, cuencas o depresiones en el terreno o en las áreas colindantes a este; no hay vegetación; no se aprecian derechos de paso C.F.E., A. Y D., Gas, Pluvial, C.N.A.

V. Escrito de fecha 03-tres de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: " Por medio de la presente nos es grato saludarle y a la vez hacer de su conocimiento que se solicitó a esa dependencia a su cargo, la autorización del Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento

Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

denominado **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**, el cual consta de 243 lotes habitacionales y 18 comerciales. Según el Artículo 143 de la Ley de Desarrollo Urbano de Estado de Nuevo León, uno de los requisitos en la etapa de Ventas, es presentar el cumplimiento del pago de diversas aportaciones, entre las que se encuentra la de "Aportación del Equipamiento Educativo".

Dicho pago se calcula de acuerdo al Artículo 13 del Reglamento para Celebración de Convenios de Aportación para el Equipamiento Educativo, que fue publicado el 19 de marzo de 2014 en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, que establece que la aportación será de 20 cuotas por unidad de vivienda, quedando exentos los lotes comerciales, por lo que al Fraccionamiento en mención le corresponde pagar:

- **20 salarios mínimos x 243 unidades de vivienda = \$ 354,974.40**

Así mismo **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, le informamos que nuestra representada en cumplimiento con el requisito referido, el día 28 de junio de 2016, realizó el pago de \$354,974.40 (trescientos cincuenta y cuatro mil novecientos setenta y cuatro pesos 40/100 M.N.) o en la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, en la caja 7001-0, por el cual se recibió el recibo con número de folio 23929937, el cual presenta como concepto del pago "Donativos Ajenos", aclarando que éste corresponde a la Aportación de Equipamiento Educativo. ..."

- En fecha 10-diez de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: "Por medio del presente me es grato saludarle y permitirme hacer de su conocimiento que allegó la siguiente documentación, que es complemento de la que fue entregada para la autorización del Proyecto de Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**, identificado con el número de expediente administrativo **F-000043-16**, ingresado el día 14 de Julio del 2016.

DOCUMENTOS:

- a) *Avaluó catastral simple*
- b) *Carta responsiva del Ing. Adrián G. Minor Franco, del Estudio de Mecánica de suelos.*
..."

VI. Que esta esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, emitió el oficio número 2391/SEDUE/2016, en fecha 08-ocho de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, notificado el día 15-quince del mismo mes y año, por medio del cual previno a los C.C. C.P. Adriana Segovia Cruz y Lic. Jorge de León Lozano; en relación al desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial, de



Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata denominado ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5, respecto a la solicitud de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, para que dentro de un término de **20-veinte días** hábiles contados a partir de la notificación del referido oficio, **allegara** a esta Autoridad la siguiente documentación indispensable para estar en condiciones de resolver lo conducente, como enseguida se transcribe: “....

A. Documentos Faltantes:

A fin de dar seguimiento a su solicitud de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, deberá presentar lo siguiente:

1. *Proyectos de ingeniería urbana (agua potable y drenaje sanitario) autorizados por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. (copia simple)*
2. *Convenio de aportación (agua potable y drenaje sanitario) autorizados por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. (copia simple)*
3. *Constancia del cumplimiento al pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario. (copia simple)*
4. *Plano de Nomenclatura y Señalamiento vial; falta señalamiento vertical y horizontal indicados en plano con Vo. Bo. Del Patronato de Bomberos, firmado por apoderado legal y perito responsable. (2 copias simples)*
5. *Plano de pavimentos, que coincidan las especificaciones y estructura de pavimentos, según estudio de Diseño de Pavimentos; firmado por apoderado legal y perito responsable. (2 copias simples)*
6. *Planos de habilitación de áreas verdes, firmado por apoderado legal y perito responsable.*
7. *Instructivo y plano de Autorización de ventas del Fracc. Espacio Cumbres, debidamente inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. (2 copias simples)*

B. Aspectos Viales:

1. *Según lo indicado en el Acuerdo Cuarto, Punto 4 Vialidad Maestra, Numeral 1 y Numeral 2, del Acuerdo de aprobación del Proyecto Urbanístico, le fue indicado lo siguiente:*

“1. El Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento presenta 2 sectores habitacionales, uno de ellos con acceso vehicular a través de la futura Av. Castellana que se ubica al oriente del predio. De acuerdo a antecedentes de la zona, esta futura vialidad es un predio en copropiedad de Fomento del Norte, Fomento Urbano de Monterrey, José G. Sada Garza, Alberto José Sada Garza, Benjamín Sada Derby y Hernán Sada Garza y que convinieron que fuera utilizada como vialidad, sin embargo aún se encuentra sin ceder ni habilitar, por lo que sigue siendo propiedad privada. Por tal motivo, el desarrollador deberá garantizar el acceso vehicular a los sectores habitacionales a través de una vía pública que se encuentre

N° de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente N° F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

pavimentada y que cuente con el ancho suficiente para soportar el volumen vehicular que generará el fraccionamiento.

2. Por lo que se deberá obligar al desarrollador a garantizar previo a la Etapa del Proyecto Ejecutivo, el acceso vehicular al Fraccionamiento a través de una vía pública que se encuentre pavimentada y que cuente con el ancho suficiente para soportar el volumen vehicular que generará el fraccionamiento.

Conforme a inspección realizada a la zona, el día 29 de julio del 2016, se observa que la Avenida Castellana, en todo el frente del desarrollo está sin pavimentar; por lo que no se cumple con la obligación mencionada en el párrafo anterior.

C. Plano del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas y Números Oficiales presentados por los promoventes:

- 1. Verificar y corregir observaciones en el plano (ya revisado y corregido el plano anexar 3-tres copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado). ..."*

VII. Escritos libres presentados por los promoventes, en respuesta al oficio N° 2391/SEDUE/2016, vinculados al expediente:

- o En fecha 10-diez de agosto del 2016-dos mil dieciséis, manifestando: " Por medio de la presente me es grato saludarle y a la vez hacer de su conocimiento que se solicitó y obtuvo la autorización del Proyecto Urbanístico identificado con número de expediente administrativo F-124/2015, el cual nos fue notificado el día 18 de Marzo del 2016, en donde en el acuerdo del proyecto indica la obligación que se menciona en el apartado de **ACUERDA**, en el punto 4:*

***VIALIDAD MAESTRA:** Deberá de 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 respetar lo señalado en los artículos 204 Fracción VIII y 205 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al Oficio N° DT/V/721/2015, de fecha 09-nueve de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de lo siguientes lineamientos: (Ver puntos 1 y 2)*



N° de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente N° F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

1. *El Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento presente 2 sectores habitacionales, uno de ellos con acceso vehicular a través de la futura Ave. Castellana que se ubica al oriente del predio.*

De acuerdo a antecedentes de la zona, esta futura vialidad es un predio en copropiedad de Fomento del Norte, Fomento Urbano de Monterrey, José G. Sada Garza, Alberto José Sada Garza, Benjamín Sada Derby y Hernán Sada Garza y que convinieron fuera utilizada como vialidad, sin embargo aún se encuentra sin ceder ni habilitar, por lo que sigue siendo propiedad privada, Por tal motivo el desarrollador deberá garantizar el acceso vehicular a los sectores habitacionales a través de una vía pública que se encuentre pavimentada y que cuenta con un ancho suficiente para soportar el volumen vehicular que generara el fraccionamiento.

2. *Por lo que deberá garantizar previo a la Etapa del Proyecto Ejecutivo, el acceso vehicular al fraccionamiento a través de una vía pública que se encuentre pavimentada y que cuente con el ancho suficiente para soportar el volumen vehicular que generara el fraccionamiento.*



2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

Cabe mencionar que en relación en lo mencionado en párrafo primero, mi representada trabaja en la habilitación del cuerpo poniente de la Ave. Castellana, esto entre la Ave. Cumbres Madeira y Alejandro de Rodas. (Anexo fotografías)

Por lo que solicito tenga a bien continuar el trámite de los Proyectos Ejecutivo y Ventas identificado con número de expediente administrativo F-000043-16, haciendo el compromiso de concluir los trabajos mencionados para el día 26 de Agosto del presente año. ..."

- o De fecha 23-veintitrés de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *"Por medio del presente y en respuesta al Instructivo notificado con fecha 15 de Agosto del presente año y contenido en el No. Oficio 2391/SEDUE/2016, donde se solicita la documentación como complemento al trámite Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas identificado con expediente administrativo F-046/2016 del Fraccionamiento denominado ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5, allego lo siguiente:*

A. DOCUMENTOS FALTANTES:

7.- En relación al plano y acuerdo de autorización de ventas del Fraccionamiento Espacio Cumbres inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado e Nuevo León, hago de su conocimiento que ya fue entregado antes del ser notificado el instructivo mencionado en párrafo primero.

C. Plano del proyecto ejecutivo y autorización de ventas y números oficiales.

Se anexan 3 copias de planos con observaciones realizadas. ..."

Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- De fecha 12-doce de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *"Por medio del presente y en respuesta al Instructivo notificado con fecha de 15 de Agosto del presente año y contenido en el No. Oficio 2391/SEDUE/2016, donde se solicita la documentación como complemento al trámite Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas identificado con expediente administrativo F-046/2016 del Fraccionamiento denominado ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5, allego lo siguiente:*

A). DOCUMENTOS FALTANTES:

1. *Proyectos de ingeniería urbana (agua potable y drenaje sanitario) autorizados por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. (copia).*
3. *Constancia del cumplimiento al pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario (copia).*
5. *Plano de pavimentos según Estudio de Diseño de Pavimentos; firmados por representante legal y perito responsable (3 copias).*
6. *Planos de habilitación de áreas verdes firmados por representante legal y perito responsable (3 copias).*

B. Aspectos Viales:

Según lo que nos fue indicado en acuerdo cuarto, punto 4 vialidad maestra, numeral 1 y numeral 2, del acuerdo del proyecto urbanístico, hago de su conocimiento que ya fueron concluidos los trabajos de habilitación del cuerpo poniente de la Ave. Castellana, esto entre la Ave: Cumbres Madeira y Alejandro de Rodas. (Anexo fotografías). Por lo que solicito tenga a bien continuar el trámite de los de los (sic) Proyectos de Ejecutivo y Ventas.

En relación a los puntos de:

- *Convenio de Aportación, (agua potable y drenaje sanitario) autorizados por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.*
- *Plano de nomenclatura y señalamiento vial.*

Le informo que están en proceso de autorización. Al obtenerlos serán ingresados para dar continuidad al trámite."

- De fecha 15-quince de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *"Por medio del presente y en respuesta al Instructivo notificado con fecha de 15 de Agosto del presente año y contenido en el No. Oficio 2391/SEDUE/2016, donde se solicita la documentación como complemento al trámite Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas identificado con expediente administrativo F-046/2016 del Fraccionamiento denominado ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5, allego lo siguiente:*

N° de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente N° F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

A.) DOCUMENTOS FALTANTES:

- *Convenio de Aportación, (agua potable y drenaje sanitario) autorizados por Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. ..."*
- En fecha 26-veintiséis de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *"Por medio del presente y en respuesta al Instructivo notificado con fecha de 15 de Agosto del presente año y contenido en el No. Oficio 2391/SEDUE/2016, donde se solicita la documentación como complemento al trámite Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas identificado con expediente administrativo F-046/2016 del Fraccionamiento denominado ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5, allego lo siguiente:*

A). DOCUMENTOS FALTANTES:

4.- en relación al Plano de Nomenclatura y Señalamiento Vial, (Anexo copia de escrito recibido en la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Vialidad y Tránsito de Municipio de Monterrey. ..."

VIII. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento de que se trata, de 243-doscientos cuarenta y tres lotes habitacionales unifamiliares, 17-diecisiete lotes comercial y de servicios y 01-un lote de comercio de barrio, relativo a la superficie solicitada de **111,457.376 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-021**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total – Polígono 1A:	111,457.376	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	17,106.023	metros cuadrados
Área a Desarrollar – Polígono 1A:	94,351.353	metros cuadrados
Área Vial:	27,679.786	metros cuadrados
Área Urbanizable:	66,671.567	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	347.902	metros cuadrados
Área Municipal:	10,374.466	metros cuadrados
Área Vendible:	55,949.199	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	16,432.643	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	728.376	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (incluye Servidumbre de Paso):	38,788.180	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	243	
Número de Lotes Comerciales y de Servicios:	17	

Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Número de Lotes Comercio de Barrio: 01
Nº Total de Lotes: 261

- IX. Que según inspección física de fecha 24-veinticuatro de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**, presenta 5.63% por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por el propio promovente, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$22,452,279.79 (VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 79/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 254 fracción V y 256 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de **\$26,942,735.52 (VEINTISÉIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 52/100 M.N.)**, notificado en fecha 11-once de Octubre del año en curso, a la persona moral denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V., bajo el oficio Nº 3043/SEDUE/2016, de fecha 04-cuatro de Octubre de 2016-dos mil dieciséis; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 13-trece de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, la persona moral denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V., exhibe póliza de fianza Nº **1743300**, expedida el día 12-doce de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, por **ACE FIANZAS MONTERREY, S.A.**; en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$26,942,735.52 (VEINTISÉIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 52/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**
- X. La persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.

XI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3150000006548**, de fecha 21-veintiuno de octubre de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$524,867.41 (QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 41/100 M.N.)**; por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo, con un monto por metros cuadrado de área vendible de 55,949.199 metros cuadrados; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso c), número 1, letra A, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Proyecto Ejecutivo; más por la cantidad de **\$8,585.20 (OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 20/100 M.N.)**; por el concepto de pago por la Autorización de Ventas; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso d) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativo al trámite de Autorización de Ventas del fraccionamiento denominado **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**.

XII. Además el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 incisos a, b y c de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, según copia de recibo oficial con Folio Nº 3150000006549, de fecha 21-veintiuno de octubre de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$62,899.09 (SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 09/100 M.N.); constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de 55,949.199 metros cuadrados, correspondientes al fraccionamiento **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**.

XIII. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 254, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; el promovente presentó las siguientes documentales:

a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **24217157**, de fecha 31-treinta y uno de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje para un área vendible de 55,949.20 metros cuadrados.

Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- b) Energía eléctrica: copia de ficha de depósito a nombre de INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.; con número de referencia: 42829601133213486292, de fecha 21-veintiuno de Junio de 2016-dos mil dieciséis, por concepto de pago de aportación de Obras por Terceros, en relación al Convenio N° **ESP-022/2016**, de fecha 28-veintiocho de Junio de 2016-dos mil dieciséis.
- c) Movilidad: Oficio N° **DIPV/0129/2016**, de fecha 14-catorce de Junio de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León; en el que señala: **"...Esta Agencia Estatal de Transporte expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras obligaciones establecidas con anterioridad, por esta Dependencia, toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas..."**



Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación a la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, de la Ley de la materia, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de recibo oficial con número de Folio **23930695**, de fecha 28-veintiocho de Junio de 2016-dos mil dieciséis, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Gobierno del Estado de Nuevo León, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254, fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

Así mismo, en la etapa de Factibilidad de Fraccionar, Urbanización del Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 204, fracción XI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número **AET/02994/2015**, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2015-dos mil quince, expedido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.

- 4- **XIV.** Que respecto a la obligación indicada por el artículo 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 143 de la misma Ley, y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2011-2018



Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Aportación para Equipamiento Educativo; en fecha 03-tres de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, el promovente presentó copia de recibo oficial folio Nº **23929937** expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$354,974.40 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 40/100 M. N.), por concepto de **“Donativos Ajenos”**; al respecto, cabe señalar que mediante oficio 4478-C8/16 de fecha 09-nueve de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, expedido por el Director de Recaudación de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, informa lo siguiente: *“... El recibo oficial expedido por el Gobierno del Estado, identificado con el número de folio 23929937, de fecha 28 de Junio de 2016, amparan el pago realizado por INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V., por la cantidad de \$354,974.40 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 40/100 M.N.), correspondiente a la partida asignada al concepto de aportación para el Equipamiento Educativo. ...”* (lo subrayado es nuestro). Lo anterior de conformidad con el Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo, que fuera publicado en el Periódico Oficial del Estado Número 34 de fecha 19 de Marzo del 2014 y entró en vigor al día siguiente de su publicación; por lo que se tiene al promovente por exhibiendo y acompañando la Constancia expedida por la autoridad competente del Estado que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254, fracción IX, del Ordenamiento Legal invocado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 143 de la Ley de Desarrollo Urbano en Nuevo León, se emitió el Decreto expedido por el Gobernador del Estado Lic. Rodrigo Medina de la Cruz publicado en el Periódico Oficial el 19 de Marzo del año 2014, y su entrada en vigor al día siguiente de su publicación, que en su Considerando CUARTO a la letra dice: Que por tal motivo y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 143 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la emisión del presente Reglamento tiene como fin regular los convenios de aportación para el equipamiento educativo, la forma y tipo de aportaciones, así como el establecimiento de diversos fideicomisos necesarios para ejecutar de forma efectiva y transparente los recursos que serán destinados en beneficio de la educación pública en el Estado de Nuevo León.

Dicho Reglamento expedido en función del artículo 143, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, establece en los artículos 3 fracciones I, II, III y IV, 8 y demás relativos, las disposiciones vigentes en la materia, por tanto, se encuentran formalmente cubiertos los requisitos previstos en los artículos 143 y 254 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y en relación de lo antes citado y atento a lo dispuesto por el artículo 8 del Reglamento invocado, en función del multicitado 143 de la Ley también citada, esta autoridad concurrirá a la Convocatoria que en su momento realice el Gobierno del Estado de



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Nuevo León, a través de la Secretaría de Educación del Estado de Nuevo León para la coordinación a que se refiere el artículo 8 del citado Reglamento, que le confieren a dicha dependencia estatal las facultades para tales efectos.

XV. La persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**; por conducto de sus apoderados legales los C.C. C.P. Adriana Segovia Cruz y Lic. Jorge de León Lozano; por medio del presente instrumento, cede y traspasa sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 256 Fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

XVI. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta positiva la aprobación del Proyecto Ejecutivo del desarrollo de referencia**, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, así como **la Autorización de Ventas** por lo que es procedente la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracciones LIV, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones I incisos a), b) y c) y II incisos a) y d), 142 Fracciones I al IV, 143, 158 fracciones IV, VI y VII, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 fracción II, 197 fracción I, 199 fracciones I al XIV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VII al XI, 205 fracciones I al VII, IX y X, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracciones VI y VII, 243 fracciones V y VI, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 254 fracciones I al X, 256 fracciones I y II, 257, 269 fracción II, 271 fracciones V incisos a), b), c), d) y e) y VI, 272 fracciones III y IV, 276 fracción I segundo párrafo, y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracciones I y II, 86, 87, 89, 91, 139, 140, 141 fracción I, 142, 147 fracciones I al XVIII y 148 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



N° de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente N° F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

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, V, XV, XVI, XL y XLII, 95 y 98 fracciones I, III y 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 autoriza la **aprobación del Proyecto Ejecutivo y habiéndose formalizado en este acto y por instrumento el otorgamiento de la Garantía mencionada**, se otorga a la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, la **Autorización de Ventas** de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con usos Complementarios Comercial, Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, denominado **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**; el cual constará de 243-doscientos cuarenta y tres lotes habitacionales unifamiliares, 17-dieciséis lotes comercial y de servicios y 01-un lote de comercio de barrio, relativo a la superficie solicitada de **111,457.376 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-021**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total - Polígono 1A:	111,457.376	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	17,106.023	metros cuadrados
Área a Desarrollar - Polígono 1A:	94,351.353	metros cuadrados
Área Vial:	27,679.786	metros cuadrados
Área Urbanizable:	66,671.567	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	347.902	metros cuadrados
Área Municipal:	10,374.466	metros cuadrados
Área Vendible:	55,949.199	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	16,432.643	metros cuadrados
Área Comercio de Barrio:	728.376	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar (incluye Servidumbre de Paso):	38,788.180	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	243	
Número de Lotes Comerciales y de Servicios:	17	
Número de Lotes Comercio de Barrio:	01	
N° Total de Lotes:	261	

Predio al oriente del fraccionamiento Cumbres del Sol, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N.L. Nuevo León.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2013-2018



Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Y en cumplimiento de los artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: Se Ratifican y Continúan vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: Además el Fraccionador (en este caso la persona moral denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.) por conducto de sus apoderados o representantes legales, deberá cumplir con lo siguiente:

- ZONIFICACION:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), en la cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias predomina el uso habitacional unifamiliar; para las porciones colindantes a las Avenidas Cumbres Madeira, Alejandro de Rodas y Paseo de los Leones, se consideran Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CMI**), donde para su área de influencia, se permiten algunos usos comerciales y de Servicios, de conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad del plan.

Cabe señalar que dentro que dentro del Apartado 10.1.2. del referido Plan de Desarrollo Urbano se señala que a través de la Zonificación Secundaria, se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo correspondiente; teniendo que entre la diversidad de la zonificación secundaria indicada en el presente Plan, se encuentra la denominada Otras Zonas, la cual señala el **Comercio de Barrio** la cual son Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicios en áreas predominantemente habitacionales y en las áreas urbanizables se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y esta será definida en los proyectos de los nuevos fraccionamientos. Por lo que en el presente caso, el desarrollador podrá prever la localización del Comercio de Barrio; en el cual podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicio agrupados, a los cuales se deberán aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.

DENSIDAD: En cuanto a la densidad se refiere, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se señala para esta zona, una **densidad tipo**



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

D-7, donde se permite desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea; y para el corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI) mencionado, para su área de influencia de 50.00 metros de profundidad, se le señala una densidad de 120 viviendas por hectárea, Siendo la superficie a desarrollar de 9.4351353 hectáreas, lo que permite un máximo de 632.15 viviendas; el proyecto presenta 243 viviendas habitacionales lo que representa el 25.754 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.

CUARTO: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establece el artículo 201 fracciones I y IX de la Ley de Desarrollo Urbano 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, más en este caso el 7%-siete por ciento correspondiente a los usos complementarios no habitacionales. 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. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente.

En el presente caso se requiere un área municipal de 7,795.262 metros cuadrados, correspondiente al área vendible habitacional de 38,788.180 metros cuadrados, equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional (siendo un área municipal requerida de 6,593.991 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (243 viviendas, siendo un área municipal requerida de 5,346.00 metros cuadrados); más el 7% del área vendible comercial, de servicios y comercio de barrio (correspondiente a 17,161.019 metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 1,201.271 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 10,374.466 metros cuadrados; Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículos 201 fracción I y 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en el presente caso y de acuerdo al proyecto presentado por el propio promovente, del fraccionamiento ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5, contará con 02-dos casetas de vigilancia, una ubicada dentro del área municipal identificada como A.M.4 y la otra dentro del área municipal identificada como A.M. 7; y deberá cumplir con lo siguiente: a) la construcción de la caseta será a cargo del fraccionador y formará parte de las obras de urbanización; b) Será pública y al momento de la Terminación de Obras del fraccionamiento deberá ser entregada al Municipio; c) En la Caseta de vigilancia, no se deberá colocar ningún

Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **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, deberá cumplirse con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey Nuevo León

SEXTO: El desarrollador, (en este caso VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.); por conducto de su Apoderado o Representante Legal; está obligado a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a 07-siete meses, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199 fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: Agua Potable: Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el Nº 199/2016, de fecha 18-dieciocho de Agosto de 2016-dos mil dieciséis.

Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos Nº 199/16, de fecha 18-dieciocho de Agosto de 2016-dos mil dieciséis. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio Nº 225/2016, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 17-dieciséis de Agosto de 2016-dos-dos mil dieciséis, por un área vendible total de 55,949.20 metros cuadrados, de la cual la superficie vendible de 38,788.180 metros cuadrados será destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (243 lotes), para uso comercial un área vendible de 16,432.64 metros cuadrados (17 lotes), un área vendible de 728.35 metros cuadrados, distribuida en un lote para uso Comercial de Barrio; para el fraccionamiento denominado Espacio Cumbres Privada 4 y 5 del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 07-siete de Junio de 2016-dos mil dieciséis, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el

Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

fraccionamiento Espacio Cumbres Segundo Sector (hoy denominado Espacio Cumbres Privada 4 y 5); quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio Nº **ESP-022/2016**, de fecha 28-veintiocho de Junio de 2016-dos mil dieciséis, para 243 servicios domésticos de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al convenio de fecha 10-diez de Febrero de 2016-dos mil dieciséis; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DPTDU/H 128/2016**, de fecha 01-primer de Agosto de 2016-dos mil dieciséis; en el cual otorga el **Vo.Bo.**, y se informa que Con base en la revisión de los planos presentados correspondiente al Proyecto Ejecutivo y plano de Autorización de Ventas, al plano de proyecto de Rasantes, y al plano de Proyecto Urbanístico y con referencia en los Oficios No. DT/H 037/2016 referente al Proyecto Urbanístico y No. DT/H 038/2016 referente al Proyecto de Rasantes, se señalan los siguientes lineamientos:

- A) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las indicadas en el Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.
- Deberá seguir los lineamientos y especificaciones marcados en el estudio Hidrológico – Hidráulico realizado por **Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental** y firmado por el **Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas**, con cedula profesional No. **1792518**.
 - De acuerdo al Oficio No. **SADM-ING-1978-15** otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, se tiene lo siguiente; En atención a su solicitud de factibilidad de drenaje pluvial de un predio denominado Espacio Cumbres, Ubicado entre fraccionamiento Cumbres Sol y Av. La Castellana y de Av. Leones hasta Av. Abraham Lincoln, nos permitimos ratificarle y autorizarle las obras siguientes:
 - 3,010.00 m. Tubo de 2.00 m. de diámetro
 - 441.00 m. Tubo de 1.50 m. de diámetro
 - 23.00 m. Tubo de 2.00 m. para ramales
 - 16.00 pzas. Imbornales – Boca tormenta de 4.00 m cada una



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- 12.00 pzas. Registro Pluvial
 - 2.00 Cajas retenedoras de azolves de 3 x 12 m. aguas arriba del predio
 - 1.00 rejilla de 2 x 7 m. Registro para mantenimiento
 - 1.00 Caja de captación con tapa para llegada de 2 tubos de 2.00 m. y una entrada adicional
 - En las obras externas al predio considera un cruce adicional 4x2 m. en la Av. Abraham Lincoln y revisar la conducción de los escurrimientos pluviales aguas abajo por Av. San Bernabé Hasta el Rio Pesquería, obras a programarse con la participación proporcional por los nuevos fraccionamientos.
- B) Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
- C) Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- D) Deberá garantizar que no habrá afectaciones en los fraccionamientos aguas abajo por concepto de excedentes de agua o arrastre de material edafológico, haciendo énfasis en que el desarrollador 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.
- E) Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales. Así como construir cualquier represa. El causante debe de responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- F) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros 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 llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- G) 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



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



N° de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente N° F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

la zona y que demande las necesidades para afrontarlas de acuerdo al artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

Pavimentos, cordones y banquetas comunes: Conforme a los estudios presentados por el propio promóvente:

- Mecánica de Suelos realizado por la empresa E.S.A.S.A Estudios de Mecánica de Suelos y Asesoría, S.A. de C.V., de fecha 20-veinte de Enero de 2016-dos mil dieciséis, signado por el M.C. en Ing. Adrián Gpe. Minor Franco, con Cédula Profesional N° 4399005, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de fecha 20-veinte de Enero de 2016-dos mil dieciséis.
- Estudio Geotécnico de fecha 06-seis de Junio de 2016-dos mil dieciséis, elaborado por la empresa QController Laboratorios, S. de R.L. de C.V. del cual se hace responsable el Ing. Sten Flores de la Torre, con cedula profesional N° 5413322.
- Diseño de la estructura del Pavimento flexible, de fecha 13-trece de Febrero 2016-dos mil dieciséis, signado por Ing. Sten Flores de la Torre, con Cédula Profesional N° 5413322, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 15-quince de Junio de 2016-dos mil dieciséis.

N° de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente N° F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- Certificado N° L.C. 012 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a QCONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V., como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Certificado N° PRC 069 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. Sten Flores de la Torre, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:

Vialidades:

Privadas:

- Terreno Natural estabilizado con cal al 5% en volumen de un espesor de 20.00 centímetros.
- Sub-Rasante de un espesor de 30.00 centímetros.
- Base Hidráulica con un espesor de 15.00 centímetros.
- Carpeta asfáltica con un espesor de 4.00 centímetros.
- Terreno Natural estabilizado con cal al 5% en volumen de un espesor de 20.00 centímetros.
- Sub-Rasante de un espesor de 30.00 centímetros.
- Base Hidráulica con un espesor de 12.00 centímetros.
- Carpeta asfáltica con un espesor de 3.50 centímetros.

Avenidas (tránsito mediano):

- Terreno Natural estabilizado con cal al 5% en volumen de un espesor de 20.00 centímetros.
- Sub-Rasante de un espesor de 30.00 centímetros.
- Base Hidráulica con un espesor de 15.00 centímetros.
- Carpeta asfáltica con un espesor de 5.00 centímetros.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por el promovente anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 fracción VIII, y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
 - Ing. Alberto Olivares Maldonado, acompañado del Certificado Nº PRC 023 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de Validación Técnica del Diseño de la Estructura del Pavimento del fraccionamiento ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5, en fecha Junio de 2016-dos mil dieciséis, donde una vez revisado el informe correspondiente a los Estudios Geotécnico y Diseño de Pavimentos realizado por QController Laboratorios, S. de R.L. de C.V., y en base al análisis de su contenido así como a la revisión de los procesos realizados, concluyen que dicho informe cumple satisfactoriamente con lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León así como las Normas y Especificaciones aplicables.



FE

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto hidráulico $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ con juntas @ 6.00 m., perfil tipo pecho de paloma.

Banquetas: En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 199 fracciones VII y XII 206, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Diseño de Alumbrado Público: El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio Nº SSP/DIMU/399/2016, de fecha 01-primer de Junio de 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las especificaciones técnicas para las instalaciones de dicho servicio; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

4

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la

Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, según oficio Nº **DIV/A055/VII/2016**, con fecha del 01-primero de Julio de 2016-dos mil dieciséis, así como plano autorizado en fecha 04-cuatro de Julio de 2016-dos mil dieciséis; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

Vialidad: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DPTDU/V/448/2016**, con fecha del 22-veintidós de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, con los lineamientos siguiente:

- Según lo indicado en el Acuerdo Cuarto, Punto 4 Vialidad Maestra, Numeral 1 y Numeral 2, del Acuerdo de aprobación del Proyecto Urbanístico, le fue indicado lo siguiente:

"1. El Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento presenta 2 sectores habitacionales, uno de ellos con acceso vehicular a través de la futura Av. Castellana que se ubica al oriente del predio. De acuerdo a antecedentes de la zona, esta futura vialidad es un predio en copropiedad de Fomento del Norte, Fomento Urbano de Monterrey, José G. Sada Garza, Alberto José Sada Garza, Benjamín Sada Derby y Hernán Sada Garza y que convinieron que fuera utilizada como vialidad, sin embargo aún se encuentra sin ceder ni habilitar, por lo que sigue siendo propiedad privada. Por tal motivo, el desarrollador deberá garantizar el acceso vehicular a los sectores habitacionales a través de una vía pública que se encuentre pavimentada y que cuente con el ancho suficiente para soportar el volumen vehicular que generará el fraccionamiento.

2. *Por lo que se deberá obligar al desarrollador a garantizar previo a la Etapa del Proyecto Ejecutivo, el acceso vehicular al Fraccionamiento a través de una vía pública que se encuentre pavimentada y que cuente con el ancho suficiente para soportar el volumen vehicular que generará el fraccionamiento.*

Conforme a inspección realizada a la zona, el día 29 de julio del 2016, se observa que la Avenida Castellana, en todo el frente del desarrollo está sin pavimentar.

Mediante escrito presentado por el Representante Legal de Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V, se menciona que actualmente se están llevando a cabo trabajos de la habilitación del cuerpo poniente de la Av. Castellana, entre las Avenidas Cumbres Madeira y Alejandro de Rodas, comprometiéndose a la conclusión de dichos trabajos el día 26 de agosto del presente año cumpliendo con las obligaciones indicadas en etapas anteriores.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas

Por tal motivo se otorga el Visto Bueno al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas presentado del Fracc. Espacio Cumbres Privada 4 y 5. Así mismo, se le deberá marcar las siguientes obligaciones:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la construcción, cesión y habilitación de la futura vialidad Av. Castellana, así como la futura semaforización de la intersección de esta vialidad con las futuras vialidades oriente - poniente (Av. Paseo de los Leones, Av. Alejandro de Rodas y Av. Cumbres Madeiras).
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Es importante señalar que el presente Visto Bueno aplicará en caso de que la Av. Castellana se encuentre habilitada para el día 26 de agosto del presente año, en el tramo que se encuentra entre las avenidas Cumbres Madeira y Alejandro de Rodas, de acuerdo al compromiso adquirido por la Empresa Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V a través de su Representante Legal; al respecto, el promovente presento escrito de fecha 12-doce de septiembre del año en curso, mediante el cual manifiesta: "... *hago de su conocimiento que ya fueron concluidos los trabajos de habilitación del cuerpo poniente de la Ave. Castellana, esto entre la Ave. Cumbres Madeira y Alejandro de Rodas (Anexo fotografías) ...*"

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

Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

Bomberos: El solicitante presenta oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, mediante reporte Nº **116-286**, con fecha del 13-trece de Mayo de 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que después de revisar los planos de construcción, se determina conveniente otorgar el Visto bueno por el cumplimiento descrito en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos, así como la Ley de Protección Civil en el estado de Nuevo León, atendiendo el capítulo VII, artículo 86: ***“El suministro de agua contra incendio deberá realizarse a través de hidrantes del tipo seco conectados a la red de agua municipal o industrial, siendo las tuberías de alimentación de un diámetro mínimo de 6”, instalándose de acuerdo a la Norma Técnica correspondiente:***

- I. En zonas habitacionales e industriales se instalarán como máximo a cada **200 metros**,
- II. En zonas comerciales e industriales se instalarán como máximo a cada **100 metros**; instalándose preferentemente en las esquinas.

Siendo aprobados los requisitos de prevención contra incendio por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, descritos en las leyes anteriores, con la finalidad de continuar con los avances y trámites correspondientes.

Geología: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DT/G133/2016**, de fecha 22-veintidós de Julio de 2016-dos mil dieciséis, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por E.M.S.A.S.A., Estudios de Mecánica de Suelos y Asesoría, S.A. de C.V., el Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos elaborados por “QC, QUALITY CONTROLLER”, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo con el Estudio de Mecánica de Suelos, se encontró lo siguiente:
- Topográficamente el área de estudio presenta desniveles en varias direcciones, sin embargo es importante revisarlo con un especialista en la rama.
- Se realizaron 13 Pozos a Cielo Abierto (P.C.A.) con exploración máxima de 3.20 m. se ejecutaron también 2 sondeos con Máquina Perforadora (S.M.P.), con exploración máxima de 8.45 m.
- La estratigrafía consiste en Rellenos y arcillas de coloraciones y tonalidades café, calichosa, café verdosa, todas ellas mezcladas con gravas de caliche, materia orgánica, gravas de lutita,



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



N° de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente N° F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

grumos del mismo material, boleos aislados y abundantes carbonatos de calcio. Bajo este material se tiene un caliche que va de parcialmente cementado a cementado, gravas de caliche empacadas en arcilla color café, café verdosa, con materia orgánica y bloques de lutita.

- Subyaciendo a estos materiales y hasta la profundidad máxima explorada se encontró un limo café claro a café verdoso parcialmente cementado con boleos aislados, se tiene también un conglomerado e el PCA #7 y en el PCA #6 lutita fracturada color café verdoso y sondeo #2 lutita color café verdoso.
- No se encontró el nivel freático hasta l profundidad máxima explorada.
- Se obtuvieron valores de hasta más de 50golpes en la prueba de penetración estándar.
- Para las casas habitación en Privada 4, se recomienda una cimentación a base de zapatas aisladas y cimiento corrido las cuales se podrán desplantar a una profundidad mínima de 1.00m. y con una capacidad de carga admisible máxima de 1.76Kg/cm².
- Para las casas habitación en Privada 5 se recomienda una cimentación a base de zapatas aisladas y cimiento corrido las cuales se podrán desplantar a una profundidad mínima de 1.00m. y con una capacidad de carga admisible máxima de 2.29 Kg/cm².
- Todos los materiales para el pavimento deberán cumplir con las especificaciones de calidad establecidas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (S.C.T), en sus normas vigentes.
- Se realizaron 8 sondeos de exploración hasta una profundidad de 1.50m.
- La estratigrafía general consiste en arcillas de coloraciones y tonalidades café, café clara y semicalichosa, mezcladas con materia orgánica, gravas y grumos de caliche, también se encontraron gravas empacadas en arcilla calichosa hasta la profundidad máxima explorada.
- Se presentan alternativas de pavimento para la vialidad en estudio:

Privadas

4 cm. Mezcla Asfáltica 15cm. Base Hidráulica. 30cm. Subrasante.	3.5cm. Mezcla Asfáltica 12cm. Base Cementada 30cm. Subrasante.	4 cm. Mezcla Asfáltica 7 cm. Base Asfáltica 20cm. Subrasante.
---	--	---

Avenidas

7 cm. Mezcla Asfáltica 20cm. Base Hidráulica. 30cm. Subrasante.	5cm. Mezcla Asfáltica 10cm. Base Cementada 15cm. Sub base 30cm. Subrasante.	3 cm. Mezcla Asfáltica 10 cm. Base Asfáltica 10cm. Sub base 30cm. Subrasante.	15 cm. Concreto hidráulico 20cm. Base Hidráulica 30cm. Subrasante
--	---	---	---

- Para la elaboración de terracerías para el pavimento se deberá de despallar y cortar el estrato de arcilla café oscura y después estabilizar 20cm. de terreno natural compactados con 5% de cal en volumen y por ultimo colocar una subrasante de 30cm.

- El procedimiento constructivo consiste en :

- ✓ Despallar 40cm. promedio (se deberá retirar todas las raíces encontradas).

- ✓ Realizar los cortes necesarios para alojar entre el nivel de la rasante y el TN, el total de la suma de las capas de mezcla asfáltica, base hidráulica, subrasante.

- ✓ Se debe escarificar, incorporar cal al 5% en volumen y agregar el agua necesaria, homogeneizar y compactar 20cm de la capa de desplante del terreno natural y compactar al 95% de su MVSM.

- ✓ En dado caso de requerirse colocar en capas de 20cm material calidad terraplén sobre el desplante hasta obtener la altura necesaria, este material estará compactado al 90% de su MVSM y deberá cumplir con la norma N-CMT-1-01.

- ✓ Con material de banco que cumpla con la calidad de subrasante (N-CMT-1-03/02), se le incorporará el agua requerida para obtener la compactación necesaria para tener una capa de 30cm que cumpla con la calidad para capa subrasante.

- ✓ La base hidráulica de 15cm se tendrá sobre la subrasante, incorporándole el agua requerida y compactándola para cumplir con la norma N-CMT-4-02-002/11.

- ✓ Realizar el Riego de Impregnación con una emulsión asfáltica de impregnación a razón de 1.2lts/m² sobre la base hidráulica y deberá cumplir con la norma N-CMT-4-05-001/06.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



N° de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente N° F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- ✓ Realizar el riego de liga con una emulsión asfáltica de rompimiento rápido a razón de 0.7lts/m² sobre la base hidráulica y deberá cumplir con lo establecido en la norma N-CMT-04-05-001/06.
- ✓ Colocar la mezcla asfáltica densa en caliente requerida que cumpla con lo establecido en la norma N-CMT-4-05-003/08.
- El procedimiento para el pavimento rígido consiste en:
 - ✓ Realizar el Riego de Impregnación con una emulsión asfáltica de impregnación a razón de 1.2lts/m² sobre la base hidráulica y deberá cumplir con la norma N-CMT-4-05-001/06.
 - ✓ Fijación de las canastillas que soportan las barreras pasa-juntas que serán varillas listas engrasadas de 3/4" de diámetro y de 0.41m. de longitud, colocadas a cada 0.30m. y al centro del espesor de la losa.
 - ✓ Se coloca la pavimentadora y se comienza con la colocación de la mezcla de concreto hidráulico con MR= 42kg/cm² para la construcción de la losa.
 - ✓ Cuadrilla de terminadores, se emplea para cubrir las posibles depresiones que pueda dejar la pavimentadora.
 - ✓ Inserción automática o manual de la barra de amarre con varillas de 5/8" de diámetro por 0.50m. de longitud y separación de 0.50.
 - ✓ Aplicación de la membrana de curado sobre la superficie a razón de 0.50lt/m².
 - ✓ Ranurar la losa de concreto, el espesor de corte realizado es de 8.75cm. Limpieza manual de las ranuras antes de aplicar el sello.
 - ✓ Posterior a la limpieza manual, se realiza la limpieza con aire a presión, para el sellado de la junta, se emplea un sellador a base de silicón o poliuretano.
 - ✓ La aplicación de silicón o poliuretano autonivelante se realiza a presión.
 - ✓ El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad, suficientes y necesarias para la disposición del material de corte ya que no debe ser colocado en las laderas, pendientes o cañadas del predio.
- Los diseños pluviales para el agua de las vialidades deberán ser conducidas hacia estructuras de drenaje pluvial y desalojar rápidamente la escorrentía superficial para evitar la socavación del subsuelo y daños a la infraestructura.

30/34

Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

- Para los rellenos, se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garantizan la estabilidad del inmueble.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de cortes, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Debe prestarse especial atención y supervisión durante la cimentación, previniendo derrumbes de las paredes de las excavaciones.
- La futura estructura deberá contar con un sistema para la captación, conducción y entrega de las aguas de lluvia, esto es: colocación de canales y bajantes e impermeabilización de patios.
- Se deberá retirar la capa que contiene materia orgánica.
- Las excavaciones para las cimentaciones no deberán quedar expuestas a la acción del agua de ningún tipo que modifique de manera negativa las características de resistencia al esfuerzo cortante del suelo.
- Se recomienda que se verifique que las cimentaciones se encuentren alojadas y / o desplantadas sobre los estratos de suelos y /o profundidades señalados en el estudio de Mecánica de Suelos y en caso de existir dudas en cuanto a las características de los materiales indicados, que se lleve a cabo una revisión de los mismos antes de ejecutar las cimentaciones por un especialista en este campo.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas, con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el suelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de ésta Secretaría; mediante oficio Nº 2961-16/DIEC/SEDUE, de fecha 03-tres de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:



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

- a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 metros veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) La plantación de 207-doscientos siete árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, mayores de 3-tres metros de altura. El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcción que en un futuro se pudiera ver afectadas por el crecimiento de arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valorización.
- c) **Deberá incluir en el área, especie arbustivo nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debidamente instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para discapacitados, alumbrado, juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto), cancha polivalente, colector de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitan de la siguiente manera:

El área municipal (4 y 7) se habilitará como caseta de vigilancia; Las áreas municipales (1, 2, 3, 5, 6 y 8) se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de 207-doscientos siete árboles nativos.

2. La plantación de 783-setecientos ochenta y tres árboles nativos, tres unidades por lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidas a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres

Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán ser plantados al Vivero Municipal.

3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo chinense, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia eucalipto, canelo, laurel de la india, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.
4. Deberá implementar un Reglamento de ampliación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
6. En todas las etapas del proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en el NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

SÉPTIMO: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por los C. C. C.P. Adriana Segovia Cruz y Lic. Jorge de León Lozano, Apoderados Legales de la persona moral denominada Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V. y Arq. Daniel Palma Carrizales, Perito Responsable con Cédula Profesional Nº 6190154, y de conformidad con lo solicitado Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V., deberá de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 07-siete meses**, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar una Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

OCTAVO: Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**; consistente en la póliza de fianza Nº **1743300**, expedida el día 12-doce de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, por **ACE FIANZAS MONTERREY, S.A.**; en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$26,942,735.52 (VEINTISÉIS MILLONES**



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente Nº F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 52/100 M.N.); la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266, y 271 Fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

NOVENO: Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

DÉCIMO: Deberá observar lo dispuesto por el Artículo 276 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que a la letra señala lo siguiente: *"I.- En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigilancia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezaran a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo."*

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

DUODÉCIMO: Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; cediendo formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L; así mismo, se hace conocimiento al solicitante, que para dar cumplimiento a los Artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberán gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del instructivo y los planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y transmitidas o cedidas las áreas correspondientes

N° de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente N° F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

al Municipio, remitiendo a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente; quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

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

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

DECIMOQUINTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir la verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad 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.

DECIMOSEXTO: El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOSÉPTIMO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOCTAVO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Alberto Flores Jaramillo, Francisco Javier



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3534/SEDUE/2016

Expediente N° F-043/2016

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Mario Alfredo Cazares Valdez, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Yolanda Hernández Reyes y Jorge Alejandro Martínez Castillo, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología 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

jjprg/SSS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse lic. Anaet Soto siendo las 11:15 horas del día 22 del mes de nov. del año 2016-dos mil dieciséis.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE

Jessica Rodríguez.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE

lic. Anaet Soto