



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016  
Expediente Nº F-140/2015  
Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

## INSTRUCTIVO

**AL C. LIC. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. de C.V.**

Calle Río Caura Nº 350 L.24, Colonia Del Valle,  
San Pedro Garza García, N.L.  
Presente.-

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

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-140/2015**, formado con motivo de la solicitud en fecha 10-diez de Diciembre de 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 20-veinte de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, presentados por el C. Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Nº 20,930-veinte mil novecientos treinta, de fecha 26-veintiseis de Septiembre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Nº 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; la cual contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas** de los Lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **AIRES DEL VERGEL**; el cual constará de 57-cincuenta y siete lotes habitacionales unifamiliares, relativo a la superficie solicitada de **39,239.108 metros cuadrados**, la cual proviene de la superficie de mayor extensión de **41,567.724 metros cuadrados**, formado por **04-cuatro polígonos**, los cuales se indican como sigue: **1.-** Lote 4 A, con superficie de 9,995.39 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-227**; **2.-** Lote 4 B, con superficie de 10,000.01 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-637**; los cuales se acreditan mediante escritura pública Nº 19,283-diecinueve mil doscientos ochenta y tres, de fecha 05-cinco de Abril del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Nº 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 3960, volumen: 285, libro: 159, sección: Propiedad Monterrey, de fecha 17-dieciséis de Mayo del 2013-dos mil trece; Así mismo presenta Rectificación de Medidas y Superficie contenida dentro del Acta Fuera de Protocolo Nº 88,108/2014-ochenta y ocho mil ciento ocho diagonal dos mil catorce, de fecha 03-tres de Enero de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

Público Titular Nº 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, bajo el Nº 1276, volumen: 111, libro: 26, sección: Auxiliares Monterrey, de fecha 06-seis de Marzo de 2014-dos mil catorce; **3.-** Lote 4 C, con superficie de 10,365.08 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-638**, el cual se acredita mediante escritura pública Nº 18,028-dieciocho mil veintiocho, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Nº23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 7706, volumen: 279, libro: 309, sección: Propiedad Monterrey, de fecha 30-treinta de Septiembre del 2011-dos mil once; Así mismo presenta Rectificación de Medidas y Superficie contenida dentro del Acta Fuera de Protocolo Nº 88,107/2014-ochenta y ocho mil ciento siete diagonal dos mil catorce, de fecha 03-tres de Enero de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público Titular Nº 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, bajo el Nº 1274, volumen: 111, libro: 26, sección: Auxiliares Monterrey, de fecha 06-seis de Marzo de 2014-dos mil catorce; **4.-** Lote Nº 5, con superficie de 11,207.24 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-622**, el cual se acredita mediante escritura pública Nº 18,030-dieciocho mil treinta, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Nº 23 veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 9733, volumen: 279, libro: 390, sección: Propiedad Monterrey, de fecha 05-cinco de Diciembre del 2011-dos mil once; Así mismo presenta Rectificación de Medidas y Superficie contenida dentro del Acta Fuera de Protocolo Nº 88,106/2014-ochenta y ocho mil ciento seis diagonal dos mil catorce, de fecha 03-tres de Enero de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público Titular Nº 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, bajo el Nº 2983, volumen: 111, libro: 60, sección: Auxiliares Monterrey, de fecha 28-veintiocho de Mayo de 2014-dos mil catorce; predios colindantes a la calle Villa Las Flores, y al norponiente del fraccionamiento Laderas y al oriente del fraccionamiento Cerezos de Laderas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

**CONSIDERANDO**

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio Nº 772/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 13-trece de Septiembre del 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo Nº **F-060/2013**, informó sobre la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y fijó los Lineamientos Generales de Diseño

8. 4-



Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará CASTAÑOS; relativo a la superficie total solicitada de 40,664.88 metros cuadrados. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el oficio Nº 146/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 10-diez de Marzo del 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo Nº F-075/2013, aprobó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CASTAÑOS; relativo a la superficie solicitada de 40,664.880 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

<b>Área Polígonos (4A, 4B, 4C y 5):</b>	<b>40,664.880</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Neta:	40,664.880	metros cuadrados
Área Vial:	8,315.723	metros cuadrados
Área Urbanizable:	32,349.157	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,058.058	metros cuadrados
Área Municipal:	5,187.852	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	26,103.247	metros cuadrados
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>57</b>	

II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio Nº 254/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 09-nueve de Abril de 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo Nº F-018/2014, se aprobó el Plano de Rasantes; para desarrollar un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CASTAÑOS, para una superficie total solicitada de 40,664.880 metros cuadrados; con una superficie vial de **8,315.723 metros cuadrados**.

III. Que el promovente adjunta Oficio Nº **BOO.00.R07.07.02.-0383(14)**, de fecha 11-once de Agosto de 2014-dos mil catorce y presentado ante esta Secretaría en fecha 10-diez de Diciembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA); dentro del cual le fue señalado la delimitación de la Zona Federal de un escurrimiento sin nombre afluente directo del arroyo La Chueca que cruza el terreno propiedad de Proyectos Inmobiliarios Olimpia, S.A. de C.V. Al respecto, en base a la información proporcionada a la disponible en este Organismo de Cuenca, le fue señalado el límite de la zona federal por ambas márgenes del arroyo sin nombre: por la margen derecha una longitud de 144.19 metros que comprende la suma de los vértices del 4 al 7 del 7 a1; por la margen izquierda una longitud de 147.8 metros que comprende la suma de los vértices del 8 al 12 del plano fechado agosto de 2014. Así mismo, el promovente presentó escrito dirigido a la Dirección General del Organismo de Cuenca Río Bravo, Comisión Nacional del Agua, solicitando permiso de construcción para un paso vehicular en la zona federal delimitada dentro del predio en cuestión, con acuse de recibido con fecha 28-veintiocho de Agosto de 2015-dos mil quince, para su debido seguimiento



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

ante dicha Dependencia. Por lo que en su momento deberá cumplir íntegramente con su proyecto ante la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).

- IV.** Que en fecha 17-diecisiete de Diciembre de 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto a trabajos preliminares, el trazo y los cortes ya se realizaron en las vialidades de los lotes 4A, AB y AC, en el lote 5, se encuentra parcialmente cubierto con maleza; en una sección aproximada de 45.00 metros, en la calle Casper frente al área municipal 06, se está llevando a cabo la compactación y nivelación de la terracería, la calle Cabo Blanco en una sección aproximada de 200.00 metros se encuentra en terraplén, existe una calle entre el lote 4C y el lote 5 la cual se encuentra con base y carpeta asfáltica donde se observan hundimientos y daños en la carpeta; drenaje sanitario: en una sección de 80.00 metros aproximadamente en la calles Casper se está realizando la excavación para la instalación de la tubería de la red principal y la excavación para las acometidas de los lotes; existe un canal pluvial el cual cruza por los lotes 4A y 4B en sentido de norte a sur y otro canal pluvial ubicado en el lote 5 ubicado de norte a sureste el cual cruza la calle existente e ingresa al lote 4C hacia el A.F.A.-03; no se han iniciado la excavación para la instalación de la red principal y las acometidas de agua potable de los lotes, así como la construcción de los registros en la calle existente entre el lote 4C y el lote 5 hay un registro de válvulas; no se ha iniciado la excavación para la canalización de la tubería de la red principal de gas natural y la instalación de las acometidas en los lotes; no se han iniciado los trabajos de carpeta asfáltica; no se ha iniciado la construcción de las banquetas y guarniciones; no se ha iniciado la excavación para la instalación de las tuberías de C.F.E., ni la construcción de los registros y las bases para los transformadores; no se ha iniciado la tubería para el cableado del alumbrado público ni se ha iniciado la instalación de las bases para las luminarias ya que aún no se han hecho las guarniciones; no se han sembrado los árboles ni se ha instalado el pasto en las áreas municipales ya que las áreas se encuentran en proceso de urbanización; no se han instalado los señalamientos viales y la nomenclatura; no se ha instalado el mobiliario urbano y el sistema de riego en el área municipal; el uso de suelo del área colindante: al norponiente con terrenos sin uso actual, sur poniente con vialidad, al noreste y al sureste habitacional; ocupación de los lotes (construcciones existentes): aún no existe ocupación en los lotes para vivienda; el predio colinda al norponiente con terrenos baldíos, al sur poniente con la calle Villa Las Flores, al noreste y sureste con el fraccionamiento Laderas; aún no se inician las instalaciones dentro del predio de los diferentes servicios, colindante al predio existen servicios de agua, gas, drenaje sanitario y electrificación; secciones viales colindantes al predio: al sureste del predio colinda con la calle Villa Las Flores con una sección vial de 16.00 metros y al noreste con una calle sin nombre con una sección vial de 12.00 metros; escurrimientos naturales y/o arroyos: en el lote 5 ingresa un arroyo colindante al punto 3 del polígono el cual cruza el predio con dirección al suroeste hacia el lote 4C y en el lote 4A cruza otro arroyo el cual ingresa por el

2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y MOBILIDAD



8. 4-



punto 1 del polígono en dirección de norte a sur con salida por el punto 9 del mismo polígono; vegetación: se encuentra parciamente cubierto con maleza; derechos de paso los que se indican en el plano.

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

- En fecha 10-diez de Diciembre 2015-dos mil quince, manifestando: *"...que por intereses del propietario, se solicita que el Fraccionamiento antes denominado CASTAÑOS, ahora se identifique con el nombre AIRES DEL VERGEL, para hacer referencia a los expedientes autorizados (F-060/2013, F-075/2013 y F-018/2014) y próximos trámites ante la dependencia que usted representa..."*
- En fecha 24-veinticuatro de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *"Referente a las observaciones realizadas en el dictamen vial para el fraccionamientos Aires del Vergel en el Exp. Administrativo F-140/15, donde menciona "En lo que respecta al camino que se encuentra entre el Lote 4C y Lote 5, tal como se indicó en la etapa de Factibilidad y Lineamientos, será necesario que el desarrollador acredite que es vía pública, Cabe señalar que esta condicionante deberá ser aclarada y presentada ante esta Secretaria para su evaluación"*



2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*Por lo anterior, anexo presente antecedente de subdivisión donde acredita información de vialidad del municipio de monterrey que "En los estudios de vialidad de prevee la modificación al tramo de la vialidad pública con la que colinda el predio en la forma que se indica", además de que la vialidad se encuentra habilitada..."*

E

- En fecha 05-cinco de Abril de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *"Referente al fraccionamiento Aires del Vergel en el Exp. Administrativo F-140/15, me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:*

*1. Que en las áreas fuera de aprobación de este proyecto se seguirán respetando los derechos de paso que se requieran según el estudio hidrológico, conforme a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."*

- En fecha 28-veintiocho de Abril de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *"...A fin de acreditar la situación legal del camino que se encuentra entre el Lote 4C y 5, conforme a la definición de Vía pública contenida en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que dice lo siguiente: "ARTICULO 5. Para los efectos de esta Ley, se entiende por: LXII. Vía pública: es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho*

8.4-



*está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes;*

*El camino en mención de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y su función es servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes, siendo este un camino como lo acredita la escritura pública Nº 18,028 (Lote 4C) y Nº 18,030 (Lote 5)...*

- En fecha 01-primer día del mes de Junio de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *“A fin de dar seguimiento al trámite para el Fraccionamiento Aires del Vergel, bajo el expediente administrativo F-140/2015.*

*Referente a las observaciones viales realizadas al proyecto “En lo que respecta al camino que se encuentra entre el Lote 4C y Lote 5, tal como se indicó en la etapa de Factibilidad y Lineamientos, será necesario que el desarrollador acredite que es vía pública, Cabe señalar que esta condicionante deberá ser aclarada y presenta ante esta Secretaría para su evaluación”*

*Por lo anterior, anexo al presente la siguiente documentación para acreditar la vialidad:*

- 1. Rectificación del lote 4C (52-007-638) que indica “colindando por su lado Noreste con calle Girasoles...”*
- 2. Rectificación del lote 4C (52-007-622) que indica “colindando por su lado Noreste con límite de propiedad, por su lado Sureste con límite de propiedad, por su lado Suroeste con calle Girasoles...”*

- En fecha 17-diecisiete de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *“Referente al fraccionamiento Aires del Vergel, me permito hacer de su conocimiento que se autorizó la Factibilidad de Fraccionar el Suelo y la Fijación de lineamientos Generales de Diseño Urbano, el Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes en una superficie total de 40,664.880 M2 (En los lotes 52-007-227, 52-007-637, 52-007-638 y 52-007-622), posterior a estas autorizaciones se realizó la rectificación de medidas de los lotes en cuestión quedando como superficie total 41,567.724 M2, por lo que en la etapa de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas se está solicitando desarrollar solo la superficie de 39,239.108 M2.*

*Cabe mencionar que no se pretende desarrollar una próxima etapa del Fraccionamiento en la superficie considerada como área fuera de aprobación en el plano del Proyecto Ejecutivo....”* (el subrayado es nuestro).

- En fecha 05-cinco de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *“En cumplimiento a lo solicitado en la etapa de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y la Fijación de*

*J. Y*

*3*



*lineamientos Generales de Diseño Urbano del Fraccionamiento Aires del Vergel, tengo a bien compartirle el Oficio PM/OD/0747/2016 emitido por la Dirección de Patrimonio, donde acredita que el camino que se encuentra entre el Lote 4C y Lote 5 es vía pública...*

- Oficio N° PM/OD/0747/2016 emitido por la Dirección de Patrimonio, en fecha 29-veintinueve de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala lo siguiente: *".....solicita la confirmación de la existencia de una vía pública dentro de la zona de los Cristales, de acuerdo con la definición del artículo 5 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León,...*

*Que una vez realizada la revisión en los archivos de esta Dirección de Patrimonio, así como la visita de inspección a los inmuebles identificados como lotes 4C y 5, con expedientes catastrales 52-007-638 y 52-007-622, respectivamente, se constató la existencia de una calle de acceso de uso público entre ambas propiedades, sin nomenclatura alguna, la cual es señalada en el plano de parcelación en tres lotes, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, dentro del expediente administrativo S-091/00 el 28 de julio del 2000, marcando un alineamiento para el mismo de 12.00 mts.*



2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



*Así mismo, en los planos que adjuntó a su escrito, para el análisis de rectificación de medidas emitidos por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, correspondiente a los referidos expedientes catastrales, la cita calle es señalada como calle Girasoles, localizada entre los lotes antes descritos, por lo que de acuerdo con el artículo 5 fracción LXII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, está destinada a vía pública..."*

**VI.** Que en relación al Gravamen que versa respecto de los predios objetos del trámite que nos ocupa, el promovente presentó en fecha 05-cinco de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, el siguiente escrito:

- Escrito signado por los C.C. Lic. Javier González Caballero y C.P. Ismael Anguiano Carrillo, en representación de BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO, ratificado en fecha 28-veintiocho de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública N° 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en la Ciudad de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 146,100/16-ciento cuarenta y seis mil cien diagonal dieciséis; en el que hace referencia al Contrato de Apertura

8.4-



de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que consta en Escritura Pública N° 17,472 de fecha 8 de Mayo de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público N° 124-ciento veinticuatro, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1951, Volumen 184, Libro 79, Sección Gravámenes, Unidad Monterrey, con fecha 20-veinte de Junio de 2014-dos mil catorce. (De la cual anexa copia); celebrados entre BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO, como Acreedor y la sociedad PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V., como Acreditada, en el cual se ofreció en garantía los siguientes inmuebles:

*“1).- Lote 4A identificado catastralmente bajo el número 70) 52-007-227, ubicado en los Cristales en Monterrey Nuevo León....*

*2).- Lote 4B identificado catastralmente bajo el número 70) 52-007-637, ubicado en los Cristales en Monterrey Nuevo León....*

*3).- Lote 4C identificado catastralmente bajo el número 70) 52-007-638, ubicado en los Cristales en Monterrey Nuevo León....*

*4).- Lote 5 identificado catastralmente bajo el número 70) 52-007-622, ubicado en los Cristales en Monterrey Nuevo León....*

Señalando que en dicho contrato se otorgó en garantía, los inmuebles objetos de la solicitud que nos ocupa, escrito en el que manifiesta:

*“...nos permitimos manifestar que esta Institución no tiene inconveniente para que, respecto de los lotes antes descritos, se realicen las gestiones correspondientes a fin de que se tramiten las Licencias,...o en su caso tramitar Proyectos Ejecutivos, autorizaciones de Ventas y se inscriban dichos actos ante el Registro Público de la Propiedad, en el entendido de que la Hipoteca constituida en el Instrumento Público antes citado, subsistirá íntegramente sobre los inmuebles en cuestión...”. Cumpliendo con lo dispuesto por los artículos 252 fracción VI y 254 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*

VII. 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, el cual constará de 57-cincuenta y siete lotes habitacionales unifamiliares; quedando con la distribución de áreas siguiente:

**Área Polígonos (4A, 4B, 4C y 5): 41,567.724 metros cuadrados**

*J. 4-*





Área fuera de aprobación:	2,328.616	metros cuadrados
<b>Área Total solicitada:</b>	<b>39,239.108</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Delimitación CONAGUA:	804.939	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>38,434.169</b>	metros cuadrados
Área Vial:	9,217.024	metros cuadrados
Área Urbanizable:	29,217.145	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	92.363	metros cuadrados
Área Servidumbre de Drenaje Sanitario:	149.026	metros cuadrados
Área Municipal:	4,649.691	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	24,326.065	metros cuadrados
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>57</b>	

VIII. Que según inspección física de fecha 17-diecisiete de Diciembre de 2015-dos mil quince, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **AIRES DEL VERGEL**, presenta 5.94% 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 \$6,376,540.35 (SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS 35/100 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 **mas un 20%**; resultando un monto total de **\$7,651,848.41 (SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 41/100 M.N.)**, notificado en fecha 13-trece de Mayo del año en curso, a la persona moral denominada PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V., bajo el oficio Nº 1517/SEDUE/2016, de fecha 13-trece de Mayo de 2016-dos mil dieciséis; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, la persona moral denominada PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V., exhibe póliza de fianza Nº **1994291**, expedida el día 13-trece de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, por **AFIANZADORA SOFIMEX, 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 **\$7,651,848.41 (SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 41/100 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

2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

Ⓢ

8.4-



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

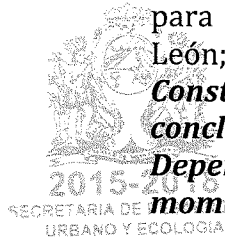
con lo dispuesto por los artículos 266 y 272 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

- IX.** La persona moral denominada **PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, 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 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.
- X.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3010000041493**, de fecha 14-catorce de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$286,608.01 (DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS 01/100 M.N.)**; por concepto de pagos del Proyecto Ejecutivo por la cantidad de \$278,025.81 (DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL VEINTICINCO PESOS 81/100 M.N.), con un monto por metros cuadrado de área vendible de 24,326.06 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, letras B y C, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Proyecto Ejecutivo; más por la cantidad de \$8,582.20 (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 **AIRES DEL VERGEL**.
- XI.** Además el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 inciso a de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, según copia de recibo oficial con Folio Nº **3010000041494**, de fecha 14-catorce de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$40,865.84 (CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 84/100 M.N.)**; constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de 24,326.06 metros cuadrados, correspondientes al fraccionamiento **AIRES DEL VERGEL**.
- XII.** 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 **23066477**, de fecha 02-dos de Diciembre de 2015-dos mil quince, 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 26,103.25 metros cuadrados.
- b) Energía eléctrica: copia de ficha de depósito a nombre de PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V.; con número de referencia: 42829501174410993204, de fecha 15-quince de Octubre de 2015-dos mil quince, por concepto de pago de aportación en Obra Específica, en relación al Convenio Nº **ESP-049/2014**, de fecha 18-dieciocho de Noviembre de para 57 servicios domésticos de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio Nº **DIPV/0130/2016**, de fecha 23-veintitres 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 AIRES DEL VERGEL, 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 **23928104**, 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/0614/2013**, de fecha 02-dos de Mayo de 2013-dos mil trece, expedido por la

*J. Y-*

*[Firma]*



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



N° de Oficio: 3240/SEDUE/2016  
Expediente N° F-140/2015  
Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

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.

**XIII.** 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 Aportación para Equipamiento Educativo; en fecha 29-veintinueve de Septiembre de 2015-dos mil quince, el promovente presentó copia de recibo oficial folio N° **22815012** expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$79,914.00 (SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS 00/100 M. N.), por concepto de **“Pago por Aportación para el Equipamiento Educativo según la publicación en el P.O.E. de fecha 19/03/2014, según el Art. 143 de Ley de Desarrollo Urbano correspondiente a 57 lotes del Fracc. Aires del Vergel (antes Castaños)”** 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.

2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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 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.

XIV. La persona moral denominada **PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V.**; por conducto de su apoderado legal el C. Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez; 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.

XV. 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 **AIRES DEL VERGEL**.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracciones LIV y LXV, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones I inciso a) 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, 207, 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 II inciso b), 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 conformidad en lo establecido por



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

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 **PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V.**, la **Autorización de Ventas** de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **AIRES DEL VERGEL**; el cual constará de 57-cincuenta y siete lotes habitacionales unifamiliares, relativo a la superficie solicitada de **39,239.108 metros cuadrados**, la cual proviene de la superficie de mayor extensión de **41,567.724 metros cuadrados**, formado por 04-cuatro polígonos, los cuales se indican como sigue: **1.- Lote 4 A**, con superficie de 9,995.39 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-227**; **2.- Lote 4 B**, con superficie de 10,000.01 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-637**; **3.- Lote 4 C**, con superficie de 10,365.08 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-638**, **4.- Lote Nº 5**, con superficie de 11,207.24 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-622**; quedando con la distribución de áreas siguientes:

<b>Área Polígonos (4A, 4B, 4C y 5):</b>	<b>41,567.724</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área fuera de aprobación:	2,328.616	metros cuadrados
<b>Área Total solicitada:</b>	<b>39,239.108</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Delimitación CONAGUA:	804.939	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar:</b>	<b>38,434.169</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	9,217.024	metros cuadrados
Área Urbanizable:	29,217.145	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	92.363	metros cuadrados
Área Servidumbre de Drenaje Sanitario:	149.026	metros cuadrados
Área Municipal:	4,649.691	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	24,326.065	metros cuadrados
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>57</b>	

Predios colindantes a la calle Villa Las Flores, y al norponiente del fraccionamiento Laderas y al oriente del fraccionamiento Cerezos de Laderas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León:

*J. 4-*



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016  
Expediente Nº F-140/2015  
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 PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V.) por conducto de sus apoderados o representantes legales, deberá cumplir con lo siguiente:

**1. ZONIFICACION:** El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, aplicados de acuerdo al entonces vigente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020; el predio se ubicó 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. Así mismo, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, deberá respetar lo señalado de acuerdo al Artículo 43.- *“Los terrenos con pendientes del 45-cuarenta y cinco por ciento y mayores, serán considerados como No Urbanizables, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.”* **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

**2. DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere, se señaló para esta zona, una **Densidad de Crecimiento Controlado en base a las pendientes** del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01% hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor al 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano. La persona moral denominada Proyectos Inmobiliarios Olimpia, S.A. de C.V., por conducto de su apoderado legal el Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, presenta en esta Secretaría en fecha 05-cinco de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, plano de pendientes firmado por el perito responsable el Arq. Gerardo Antonio Márquez Aguilar, con Cédula Profesional 4580131; el cual arroja que la superficie del predio de 36,631.477 metros cuadrados, señala pendientes del 0 al 15% resultan 54.95 viviendas; la superficie del predio de 2,607.632 metros cuadrados, con pendientes del 15 al 30 % resultan 2.08 viviendas; dando una superficie total de 39,239.109 metros cuadrados y un total de viviendas de 57.03 viviendas; el proyecto presenta 57 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad de la zona.

8. 4-



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

**CUARTO:** El proyecto cumple con la cesión de áreas al Municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I y 204 fracción 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 de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso se requiere un área municipal de 4,135.431 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 24,326.065 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 4,135.431 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (57 viviendas, siendo un área municipal requerida de 1,254.00 metros cuadrados); y cede una superficie total de 4,649.691 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 los 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 AIRES DEL VERGEL contará con 01-una caseta de vigilancia, ubicada dentro del área municipal identificada como A.M.03; 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 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 PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, 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





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

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 12-doce, 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.

**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 **85/2015**, de fecha 14-catorce de Mayo de 2015-dos mil quince.

**Drenaje Sanitario:** Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos Nº **86/15**, de fecha 14-catorce de Mayo de 2015-dos mil quince. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio Nº **161/2015**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 04-cuatro de Mayo de 2015-dos-dos mil quince, por un área vendible de 26,103.25 metros cuadrados, destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (57 lotes), para el fraccionamiento denominado Castaños (hoy denominado Aires del Vergel); del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**Red Eléctrica:** Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 09-nueve de Octubre de 2015-dos mil quince, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento Castaños (hoy denominado Aires del Vergel); 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-049/2014**, de fecha 18-dieciocho de Noviembre de 2015-dos mil quince, para 57 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 con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha 06-seis de Mayo de 2015-dos mil quince; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
2015-2018

Ⓢ

4-

8.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

**Drenaje Pluvial:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº DT/H042/2016, de fecha 23-veintitres de Febrero de 2016-dos mil dieciséis; en el cual otorga el Vo. Bo., y se informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Ejecutivo y Ventas, en el Estudio Hidrológico proporcionado por el propio promovente, así como en el Dictamen Técnico identificado con el oficio Nº DT/H79/2014 correspondiente al expediente administrativo F-018/2014 y en lo establecido por la CONAGUA en el Oficio Nº B00.00.R07.07.02.-0383(14) con fecha del 11 de agosto del año 2014; 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.
- B) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del estudio hidrológico realizado por Ingenierías para Urbanización a través del M.C. Juan Francisco Palacios Barrera no cedula profesional No. 1886287, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- C) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto estipulado en el artículo 205 apartado VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- D) Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- E) 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, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- F) En cuanto a lo establecido por la CONAGUA, de acuerdo a lo que establece la Ley de Aguas Nacionales en su artículo 113, artículo 4º fracción IV del reglamento de las misma Ley, artículo 82 fracción XVII del Reglamento Interior de la Comisión Nacional del Agua, publicado en el Diario oficial de la federación en fecha 30 de noviembre de 2006; el escurrimiento sin nombre es un efluente directo del Arroyo La Chueca, este último, cuenta con declaratoria de Propiedad Nacional sin número de fecha 25 de enero de 1918, publicada en el Diario Oficial



de la Federación el 02 de febrero de 1918. Por lo cual, le fue señalado el límite de la zona federal por ambas márgenes del arroyo sin nombre; por la margen derecha una longitud de 144.19 m que comprende la suma de los vértices del 4 al 7 del 7 al 1, por la, margen izquierda una longitud de 147.8 m que comprende la suma de los vértices del 8 al 12 del plano fechado agosto del año 2014.

- G) 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.
- H) 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.
- I) Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran, tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas, esto conforme a los artículos 171 y 172 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 promovente:



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

- Mecánica de Suelos realizado por la empresa QController Laboratorios, S. de R.L. de C.V., de fecha 17-dieciséis de Junio de 2014-dos mil catorce, signado por el Dr. Carlos Humberto Francisco Fonseca Rodríguez, con Cédula Profesional Nº 8200421, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha Febrero de 2016-dos mil dieciséis.
- Estudio Geotécnico de fecha 12-doce de Diciembre de 2015-dos mil quince, del cual se hace responsable la empresa QController Laboratorios, S. de R.L. de C.V.
- Diseño de la estructura del Pavimento flexible, de fecha 09-nueve de Febrero de 2015-dos mil quince, signado por el Dr. Carlos Humberto Francisco Fonseca Rodríguez, con Cédula Profesional Nº 8200421, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha Febrero de 2016-dos mil dieciséis.
- Certificado Nº 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 Nº PRC 005 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Dr. Carlos Humberto Francisco Fonseca Rodríguez, 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:
    - Terreno Natural estabilizado con cal al 5% en volumen de un espesor de 20.00 centímetros.
    - Sub-Rasante de un espesor de 40.00 centímetros.
    - Base Hidráulica con un espesor de 15.00 centímetros.
    - Carpeta asfáltica con un espesor de 4.00 centímetros.

20/31



- 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. Andrés Martínez Reyna, acompañado del Certificado Nº PRC 025 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 Revisión del Estudio para Diseño de Espesores "Pavimento Flexible", de fecha 03-tres de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, donde hace constar que se tomaron en cuenta las consideraciones de diseño de acuerdo a la Ley de Pavimentos y Normas Técnicas de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León NTEPNL-01-EP y NTEPNL-02-DP, así como la información proporcionada por el laboratorio particular QController Laboratorios, S. de R.L., concluyendo que el Diseño de Pavimentos realizado cumple con lo establecido en las referidas normas técnicas, con la finalidad deseada en cuanto economía y funcionalidad para la vida útil proyectada; señalando una serie de recondiciones para complementar el diseño desarrollado.



2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA



**Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto simple  $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ , perfil tipo pecho de paloma con acabado pulido.

**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 fracción I, 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 DIMU/1670/2015, de fecha 24-veinticuatro de Abril de 2015-dos mil quince; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las especificaciones técnicas para las instalaciones de dicho servicio; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

S. Y-



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y  
Autorización de Ventas**

**Nomenclatura y Señalamiento Vial:** El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, según oficio Nº **DIV/A117/X/2016**, con fecha del 05-cinco de Octubre de 2016-dos mil dieciséis, así como plano autorizado en fecha 06-seis de Octubre 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 Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DPTDU/V/510/2016**, con fecha del 13-trece de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

- a) De acuerdo a lo indicado en el oficio No. DT/V/028/2016 de fecha 20 de enero del 2016, se le indicó al desarrollador a cumplir con lo indicado en el Acuerdo Cuarto Numeral 3 Vialidad Maestra inciso a) y Numeral No. 4 del Acuerdo de Aprobación del Expediente No. F-075/2013 y que dice lo siguiente *"En lo que respecta al camino que se encuentra entre el Lote 4C y Lote 5, tal como se indicó en la etapa de Factibilidad y Lineamientos, será necesario que el desarrollador acredite que es vía pública. Cabe señalar que esta condicionante deberá ser aclarada y presentada ante esta Secretaría para su evaluación"*.

En el oficio No. PM/OD/0747/2016 elaborado por la Dirección de Patrimonio en fecha 29 de agosto del 2016, indica que la vialidad identificada como calle Girasoles, ubicada entre los lotes 4C y 5, identificados con los expedientes catastrales 52-007-638 y 52-007-622 está destinada a vía pública, de acuerdo con el artículo 5 fracción LXII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así pues, tomando como base la información proporcionada por la Dirección de Patrimonio Municipal de Monterrey, el proyecto ya cumple con lo indicado en el párrafo primero del presente punto.

- b) 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.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

- c) Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
- d) El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial, debiendo 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, Nuevo León.

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

**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 **116-007**, con fecha del 12-doce de Enero 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.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

**Geología:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DT/G029/2016**, de 12-doce de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el Estudio de Mecánica de Suelos, Diseño de Pavimentos Flexible elaborados por "QC, QUALITY CONTROLLER" y de los antecedentes con Nº de Oficio: 254/2014/DIFR/SEDUE y DT/G086/2014, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Con base en el plano y los Estudios presentados por el propio promovente y los antecedentes No, de Oficio: **No. de Oficio: 254/2014/DIFR/SEDUE y DT/G086/2014**, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Para la determinación de la estratigrafía, sus propiedades y espesores, se determinaron con base en 6 sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 2.90m.

- El estudio presenta la estratigrafía general siguiente:

Superficialmente y hasta una profundidad máxima de 0.30m. se encontró una arcilla de coloraciones y tonalidades café oscura y café rojiza con materia orgánica, en los sondeos 1y 2 este estrato presenta lascas de Lutita y en los sondeos 4, 5 y 6 este material contiene gravas y boleos. Bajo estos materiales y con espesores variables se encontró una arcilla de coloraciones y tonalidades café verdosa y café amarillenta con escasas gravas y lascas de lutita. Subyaciendo a este material y con un espesor de 1.20m. se detectaron lascas de lutita empacadas en arcilla limosa café verdosa y arcilla café amarillenta. Bajo este material y hasta la profundidad máxima explorada en el sondeo 1, 2,3 y 5, se encontró una lutita consolidada y parcialmente cementada, en el sondeo 4 y 6 se encontró un conglomerado cementado y parcialmente cementado.

- No se detectó el nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.
- La cimentación más recomendable es la utilización de zapatas aisladas sobrepasando el estrato de arcilla café verdosa con lascas de lutita, gravas y boleos empacados en arcilla café verdosa con gravas y grumos del mismo, y de lascas de lutita en arcilla café amarillenta, que se encontró en los diferentes puntos de los sondeos, por lo que deberán de desplantarse en los materiales resistentes como lutita consolidada, y un conglomerado parcialmente cementado el cual se contempla en un rango medio a alta estabilidad, y es recomendable que la subestructura no quede en los cambios de los estratos, esto para evitar posibles movimientos o asentamientos en el lugar, por lo que se deberá empotrar mínimo 0.40m. más en el estrato resistente antes mencionado, cumpliendo con las profundidades de los sondeos efectuados. Se podrán diseñar con algunas de las capacidades de carga admisible vertidas en el Estudio de Mecánica de Suelos.
- Las capacidades de carga admisible fueron calculadas de acuerdo a la teoría del Dr. Karl Von Terzaghi, considerando un factor de seguridad de 3.00.





- Para la determinación de las estructuras del pavimento, se utilizó el Método AASHTO 1993, el cual se clasifica entre los procedimientos de diseño basados en ecuaciones de regresión, desarrolladas a partir de los resultados de tramos de prueba.
- De acuerdo al procedimiento de diseño del Método AASHTO'93, se recomienda utilizar la propuesta estructural para el pavimento de 4cm de mezcla asfáltica sobre 15cm de una base hidráulica, apoyado sobre 40cm de Subrasante y sobre una capa mínima de 15cm de material calidad terraplén (terreno natural mejorado con cal de primera al 5 % en volumen).
- El procedimiento constructivo consiste en:
  - Despalmar en su totalidad el estrato de arcilla café oscura con materia orgánica encontrado en los sondeos. El espesor de despalme será de 50cm.
  - 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 90% 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 40cm 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.
  - El riego de impregnación consiste en aplicar una emulsión asfáltica en la superficie de las bases de pavimentos flexibles, con el objeto de impermeabilizarla, estabilizarla y favorecer la adherencia de la carpeta asfáltica y deberá cumplir con lo establecido en la norma N-CTR-CAR-1-04-004/00.
  - Realizar el riego de liga con una emulsión asfáltica de rompimiento rápido a razón de 0.6lts/m<sup>2</sup> sobre la base hidráulica y deberá cumplir con lo establecido en la norma N-CTR-CAR-1-04-005/00.



**CIUDAD DE MONTERREY**

GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

- Colocar la mezcla asfáltica densa en caliente requerida que cumpla con lo establecido en la norma N-CMT-4-04/03, utilizando pétreos de 19.0mm.
- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Tomar las medidas necesarias para evitar que cualquier tubería que transporte un líquido o riegos programados en el Predio, infiltren en el subsuelo y afecten la calidad del material donde se realizará la cimentación
- 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.
- Una vez alcanzada la profundidad de desplante y cerciorarse de que la superficie expuesta se encuentre libre de materiales no apropiados para el soporte de la cimentación tales como escombros, material vegetal o suelo muy suelto, entre otros. En las excavaciones superficiales estas deberán protegerse inmediatamente con una plantilla de espesor mínimo de 5cm, puesto que el remoldeo y los cambios bruscos de temperatura o inundaciones, producen deterioros graves en el suelo de cimentación.
- 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.
- En la etapa de trabajos de cortes para vialidades y lotificación deberán aplicarse todas las medidas preventivas, para evitar que en eventos de lluvia fuerte se produzcan acarrees de suelo hacia las partes bajas, afectando vialidades e infraestructuras vecinas.
- Deberán conducir de manera adecuada las aguas superficiales como de jardines y lluvias a registros pluviales, para evitar filtraciones y saturación del subsuelo en asentamientos futuros.
- En caso de que se proyectaran cortes definitivos (taludes) que se quedarán así de por vida, se recomienda recubrirlos con concreto lanzado dejando ductos o drenes de PVC para desalojar filtraciones de agua.

26/31



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y  
Autorización de Ventas

- En las áreas donde sea necesario la utilización de muros de contención en taludes susceptibles para prevenir posibles deslizamientos; éstos deberán construirse bajo estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo las estructuras de drenaje, drenes, filtros de grava y una buena impermeabilización para evitar humedad con el relleno y suelo natural. Sin embargo, el material a colocar entre el corte y el muro de contención, no deberá ser material arcilloso del corte para evitar el paso del agua.
- Las rocas por su grado de fracturamiento tienen el posible riesgo de deslizamiento en los bloques que podrían formarse por sus discontinuidades geológico-tectónicas en el macizo rocoso por lo que se deberá de estabilizar una vez que se realice el corte por un sistema de remediación (anclas, mallas, concreto lanzado, muro de contención, etc.).
- Se deberá retirar la capa que contiene materia orgánica.
- **Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de cortes y desplante de la cimentación, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.**
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados por el propio promovente.

**Aspectos Ecológicos:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio Nº 3923-16/DIEC/SEDUE, de fecha 29-veintinueve de Septiembre 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:

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

1. **En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:**
  - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 metros veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
  - b) La plantación de **73-setenta y tres árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache,**

27/31



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

**Anacahuita, 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 (03) se habilitará como caseta de vigilancia; Las áreas municipales (01, 02, 04, 05, 06, 07 y 08) se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de **73-setenta y tres árboles nativos.**
- 2. **La plantación de 57-cincuenta y siete árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama.** Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidas a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán ser plantados al Vivero Municipal.
- 3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo chynesse, 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.

28/31



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 el C. Lic. Gustavo Adolfo Coindreau, Apoderado Legal de la persona moral denominada Proyectos Inmobiliarios Olimpia, S.A. de C.V. y Arq. Gerardo Antonio Márquez Aguilar, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 4580131, y de conformidad con lo solicitado Proyectos Inmobiliarios Olimpia, S.A. de C.V., deberá de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 12-doce meses**, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 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 **AIRES DEL VERGEL**; consistente en la póliza de fianza N° 1994291, expedida el día 13-trece de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, por **AFIANZADORA SOFIMEX, 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 **\$7,651,848.41 (SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 41/100 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



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas**

desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

**DÉCIMO:** 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.

**UNDÉCIMO:** Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, 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, deberá 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 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.

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

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

**DECIMOCUARTO:** 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.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3240/SEDUE/2016

Expediente Nº F-140/2015

Asunto: Aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas

**DECIMOQUINTO:** 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 trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la 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.

**DECIMOSEXTO:** 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.

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

jprg/SGS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Sergio Negrete siendo las 16:50 horas del día 08 del mes de Nov. del año 2016-dos mil dieciséis.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE Arq. Jessica Rodríguez

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE SERGIO NEGRETE UELA

