



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: **6376/SEDUE/2017**
Expediente No. **F-048/2016**
ASUNTO: **Proyecto Ejecutivo**

ACUERDO ADMINISTRATIVO

Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete.-----
V I S T O : El Expediente administrativo número **F-048/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 12-doce de agosto de 2016-dos mil dieciséis, y al escrito de fecha 23-veintitres de agosto del 2017-dos mil diecisiete, presentados por el C. Lic. Carlos Alberto Mendiola Chávez, quien acredita su personalidad mediante los siguientes documentales: a) Carta poder de fecha 06-seis de abril de 2017-dos mil diecisiete, ratificada el día 03-tres de mayo del mismo año, ante el Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular Número 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular Número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y actuando en el libro de actas fuera de protocolo del primero, según consta en Acta Fuera de Protocolo N° 277,750-doscientos setenta y siete mil setecientos y cincuenta, el cual contiene Poder Especial para actos de administración, que le otorgó a su favor la Institución Fiduciaria denominada **SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIFE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO 1451027419**; y b) Escritura Pública N° 114,553-ciento catorce mil quinientos cincuenta y tres, de fecha 06-seis de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular Número 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular Número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y actuando en el libro de actas fuera de protocolo del primero, el cual contiene Poder General para Administrar bienes, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA S.A. de C.V.** como el **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**; y el C. P. Carlos David Vela García, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 11,648-once mil seiscientos cuarenta y ocho, de fecha 09-nueve de febrero del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público Titular Número 84-ochenta y cuatro, con jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; el cual contiene Poder General para Administrar los negocios y bienes, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. de C.V.**; propietaria del 89.814% del inmueble en cuestión; los cuales solicitan la autorización del **Proyecto Ejecutivo** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES LA JOYA**; relativo a la superficie solicitada de **91,116.785 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-100**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 8,093-ocho mil noventa y tres, de fecha 01-uno de noviembre de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular N° 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 9797, Volumen 285, Libro 392, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de noviembre del 2013-dos mil trece; Rectificación de Medidas de fecha 19-diecinueve de marzo del 2014-dos mil catorce, ratificada en fecha 25-veinticinco del mismo mes y año, ante el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 32,159-treinta y dos mil ciento cincuenta y nueve, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

8.

1/23

005218



Número 2416, Volumen 111, Libro 49, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de abril del 2014-dos mil catorce; Escritura Pública No. 10,898-diez mil ochocientos noventa y ocho, de fecha 15-quince de enero de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, notario suplente adscrito a la Notaría Pública No. 75-setenta y cinco, de la que es Titular el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, la cual contiene la protocolización de la Fusión Subdivisión en 5 porciones, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 249, Volumen 113, Libro 5, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinove de enero del 2015-dos mil quince; Escritura Pública No. 1133-once mil cientos treinta y tres, de fecha 09-nueve de julio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Jesús Reza Santos, Titular de la Notaría Pública No. 99-noventa y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, la cual contiene la cesión onerosa de derechos y obligaciones de fideicomitente y fideicomisario en el fideicomiso número 1451027419, a favor de Comercializadora Real de Villa, S.A. de C.V., inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2795, Volumen 135, Libro 112, Sección Resoluciones y convenios diversos, Unidad Monterrey, de fecha 05-cinco de agosto del 2015-dos mil quince; Escritura Pública N° 146,124-ciento cuarenta y seis mil ciento veinticuatro, de fecha 31-treinta y uno de marzo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular N° 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 5522, Volumen 297, Libro 221, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de junio del 2017-dos mil diecisiete; predio colindante a la Avenida Cumbres del Sol, al Sur de la Avenida Madeira y al norte de la Avenida Alejandro de Rodas, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-008/2014**, bajo el oficio N° 099/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de marzo de 2014-dos mil catorce, dictaminó procedente la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo** para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de **405,645.40 metros cuadrados**, formado por 04-cuatro polígonos, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono C, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-098, con superficie de 122,054.98 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 18,540.52 metros cuadrados); 2.- Polígono D, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-099 con superficie de 83,721.32 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 8,196.24 metros cuadrados); 3.- Polígono E, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-100, con superficie de 102,334.03 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 8,784.49 metros cuadrados); 4.- Polígono F, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-101, con una superficie de 97,535.07 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 7,838.10 metros cuadrados). Posteriormente esta Secretaría, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-036/2014**, bajo el oficio N° 490/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 14-catorce de julio de 2014-dos mil catorce, fijó los **Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de



405,645.40 metros cuadrados, formado por 04-cuatro polígonos, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono C, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-098, con superficie de 122,054.98 metros cuadrados (contando con servidumbre de paso con una superficie de 18,540.52 metros cuadrados); 2.- Polígono D, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-099 con superficie de 83,721.32 metros cuadrados (contando con servidumbre de paso con una superficie de 8,196.24 metros cuadrados); 3.- Polígono E, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-100, con superficie de 102,334.03 metros cuadrados (contando con servidumbre de paso con una superficie de 8,784.49 metros cuadrados); 4.- Polígono F, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-101, con una superficie de 97,535.07 metros cuadrados (contando con servidumbre de paso con una superficie de 7,838.10 metros cuadrados).

II. Que esta Secretaría, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **S-110/2014**, bajo el oficio N° 878/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 02-dos de octubre de 2014-dos mil catorce, aprobó la Fusión-Subdivisión de la siguiente manera: el Polígono D, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-099 con superficie de 83,721.00 metros cuadrados (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 8,191.961 metros cuadrados); Polígono E, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-100, con superficie de 102,334.030 metros cuadrados, (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 8,767.639 metros cuadrados) y el Polígono F, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-101, con una superficie de 97,534.00 metros cuadrados, (dentro de la cual se encuentra comprendida una servidumbre de paso con una superficie de 7,831.982 metros cuadrados), se fusionaron para formar un lote con una superficie de 283,588.00 metros cuadrados, para posteriormente subdividirse en 05-cinco porciones (04-cuatro lotes y 01-un área de cesión vial para las Avenidas Cumbres del Sol, Verona, Cumbres Madeira, Alejandro de Rodas y Paseo de los Leones); quedando finalmente "lote de 80,584.150 metros cuadrados señalado como fracción I, **lote de 91,116.785 metros cuadrados señalado como fracción II** (siendo este el lote donde se desarrolla el fraccionamiento que nos ocupa), lote de 65,619.612 metros cuadrados señalado como fracción III, lote de 1,562.462 metros cuadrados señalados como fracción IV y área de cesión vial de 44,704.991 metros cuadrados" la cual quedo inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 249, volumen 113, libro 5, sección auxiliares, unidad Monterrey, de fecha 19-diecinueve de enero de 2015-dos mil quince.

III. Que esta Secretaría, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-106/2014**, bajo el oficio N° 1811/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 12-dos de agosto de 2015-dos mil quince, autorizó el **Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de las siguientes vialidades: **Prolongación de la Avenida Cumbres del Sol** en el tramo comprendido desde las Avenidas Abraham Lincoln hasta la mitad noreste de la Avenida Paseo de los Leones, así como de las transversales que le atraviesan que son las Prolongaciones de las Avenidas Ruiz Cortines, Verona, Cumbres Madeira y Alejandro de Rodas, relativo a la Superficie Vial total solicitada de **67,744.215 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 02-dos polígonos, los cuales se indican a continuación: 1.- Polígono C, identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-098, con superficie total de 122,053.535 metros cuadrados, de los cuales 23,039.224 metros cuadrados se utilizarán en este proyecto; 2.- Área de Cesión Vial, con superficie total de 44,704.991 metros cuadrados. Y dando cumplimiento al artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León quedó debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1541, volumen 137, libro 62, sección Res. y Conv. Diversos, Unidad Monterrey, de fecha 22-veintidos de abril del 2016-dos mil dieciséis.



IV. Que esta Secretaría, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-103/2015, bajo el oficio N° 2146/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 23-veintitres de octubre de 2015-dos mil quince, aprobó el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES LA JOYA**; relativo a una superficie total solicitada de 91,116.785 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 81-000-100, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	91,116.785	metros cuadrados
Derecho de paso D. Sanitario:	955.513	metros cuadrados
Área Vial:	23,962.236	metros cuadrados
Área Urbanizable:	66,199.036	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	1,842.854	metros cuadrados
Área Municipal:	7,975.158	metros cuadrados
Área Vendible:	56,381.024	metros cuadrados
Área Habitacional:	38,952.093	metros cuadrados
Área Comercial:	17,428.931	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	283	
Número de Lotes Habitacionales:	279	
Número de Lotes Comerciales:	004	

V. Posteriormente esta misma Secretaría, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-104/2015, bajo el oficio N° 2147/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 23-veintitres de octubre de 2015-dos mil quince, aprobó el **Proyecto de Rasantes** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES LA JOYA**; relativo a un área vial de 23,962.236 metros cuadrados.

VI. Que en fecha 24-veinticuatro de enero del 2017-dos mil diecisiete, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 18-dieciocho del mismo mes y año, bajo el oficio N° 4064/SEDUE /2017, en donde se hacen del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes:" ...

A. Papelería Faltante:

1. Documento que acredite la personalidad Jurídica Vigente del Lic. Carlos Alberto Mendiola Chávez otorgado a su favor por la persona moral denominada Comercializadora Real de Villa, S.A. de C.V.
2. Programa y presupuesto de Obra (cumpliendo con las obras de urbanización según el Art. 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, firmados por el propietario o apoderado legal, así como el perito responsable, acompañando copia de cédula profesional) (original).
3. Copia de convenio de CFE N° 539448/15 ESP-010/15, para la línea Troncal cumbres 40, para el total de 09-nueve lotes comerciales.
4. Modificar plano de pavimentos, cordones y banquetas, según cambios realizados en plano del Proyecto Ejecutivo y de acuerdo al diseño de pavimentos, con detalles y especificaciones del tipo de pavimento, guarniciones, etc., firmado por el propietario y perito responsable, anexando copia de cedula.
5. Modificar plano de habilitación de áreas municipales, según cambios realizados en plano del Proyecto Ejecutivo, con cuadro de simbología de mobiliario de acuerdo a lineamientos señalados en sus autorizaciones, firmado por el propietario. (2 planos).

6. Escrito manifestando las diferencias presentadas en el presente proyecto, en relación al Proyecto Urbanístico autorizado.
- B. Proyecto:** Verificar y corregir observaciones en plano de revisión anexo. (Adjuntar el plano de revisión al expediente) (2 planos corregidos)."
- a) Escrito libre presentado por el propio Promovente, en fecha 21-veintiuno de febrero del presente año, en respuesta al oficio N° 4064/SEDUE /2017, de fecha 18-dieciocho de enero del 2017-dos mil diecisiete, exponiendo: "me permito anexar a la presente la información siguiente:

En cuanto al inciso A, denominado Papelería faltante:

Se adjunta:

- Documento mediante el cual se acredita la personalidad jurídica vigente del C. Lic. Carlos Alberto Mendiola Chávez otorgado a su favor por la empresa denominada Comercializadora Real de Villa, S.A. de C.V.
- Programa y presupuesto de obra en donde se cumple con las obras de urbanización según el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, debidamente suscritos por el apoderado legal así como por el perito responsable de obra, acompañándose copia de la cedula profesional de este último.
- Copia del convenio de CFE No. 539448/15 ESP-010/15.
- Plano de Pavimentos, Cordones y banquetas, según cambios realizados en el plano del proyecto ejecutivo y de acuerdo al diseño de pavimentos con detalles y especificaciones del tipo de pavimentos guarniciones etc.
- Modificación de plano habilitando las áreas municipales, según cambios realizados en el plano del proyecto ejecutivo.

Así mismo y en cuanto a las diferencias presentadas en el presente proyecto en relación al proyecto urbanístico autorizado, me permito manifestar que los únicos cambios entre tales proyectos, corresponden a la modificación de superficies de algunos lotes, como resultado de la revisión hecha por el Sistema de Control para Fraccionamientos de Catastro del Estado y a la inserción de 7 (siete) transformadores de energía eléctrica en áreas municipales, siendo estos, los establecidos en las áreas municipales plasmadas en los planos del proyecto ejecutivo que nos ocupa y que a continuación se indica:

Área municipal 1: 2 transformadores.
Área municipal 2-B: 2 transformadores.
Área municipal 2-A: 1 transformadores.
Área municipal 3: 2 transformadores.

En cuanto al inciso B, denominado Papelería faltante:

Se adjunta:

- Plano con correcciones y se adjuntan planos de revisión (2 dos ejemplares) ..."

VII. Que mediante escrito presentado en fecha 14-catorce de julio del 2017-dos mil diecisiete, el C. Carlos Alberto Mendiola Chávez, apoderado legal de la persona moral denominada COMERCIALIZADORA

REAL DE VILLA S.A. DE C.V. y SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO 1451027419, y el C. C.P. Carlos David Vela García, apoderado legal de la persona moral denominada Desarrollo Inmobiliario Habitacional, S.A. de C.V., manifiestan lo siguiente: "...solicitar en términos del **artículo 259** de La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la cesión o transferencia en el porcentaje que corresponda, de los Derechos y Obligaciones respecto al Fraccionamiento denominado Cumbres La Joya en materia de Desarrollo Urbano, contenidos en las aprobaciones otorgadas por la Secretaría... por así convenir a los intereses de mis Representados hacia la empresa **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en virtud de la adquisición de determinado porcentaje de los predios que conforman el fraccionamiento antes mencionado, con todas sus obligaciones y derechos... Además, mediante este mismo acto el representante de la empresa **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**,... **otorga formal ANUENCIA** según lo ordena el **artículo 259** de La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **SUBROGÁNDOSE a cumplir las condiciones y requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad así como las indicadas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.**"

VIII. Que se llevó a cabo una inspección en fecha 24-veinticuatro de agosto del 2016-dos mil dieciséis, por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto al desmonte se realizó solo sobre el área que ocuparán algunas vialidades (Esmeralda, Av. La Joya, Ónix, Amatista, Ágata, Topacio y Circón), sin estar ya definidos o delimitados es posible vislumbrar lo que serán las ya referidas vialidades al interior de la privada; en cuanto a Terracerías, Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial, Agua Potable, Gas Natural, Pavimentación, Banquetas y Guarniciones, Electrificación, Alumbrado Público, Jardinería y Arborización, Nomenclatura y Señalamiento, y Equipamiento no se han iniciado los trabajos; Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte colinda con la calle Cumbres Madeira, al sur con la Avenida Alejandro de Rodas, al oriente con la Avenida Cumbres del Sol y al poniente con zona habitacional; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No se han iniciado construcciones dentro del predio; Colindancias del Predio: predio colindante a la Av. Cumbres del Sol, al sur de la Avenida Cumbres Madeira y al Norte de la Av. Alejandro de Rodas: no se ha iniciado la instalación y la construcción de los diferentes servicios; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Al norte del predio con la Avenida Cumbres Madeira con una sección de 24.00 metros, al sur con la Av. Alejandro de Rodas con una sección de 37.00 metros y al oriente con la Avenida Cumbres del Sol con una sección de 35.00 metros; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se ha iniciado con los trabajos para la habilitación construcción o encausamiento de ningún derecho de paso, cuenca o arroyo que pasara por el predio; Vegetación: en su mayoría Yucas y otras nativas de la zona; Derechos de Paso C.F.E., A y D. Gas, Pluvial, C.N.A.: no se han iniciado con los trabajos para la habilitación construcción o encausamiento de ningún derecho de paso. Nota: los trabajos referidos para la habilitación de las vialidades o algún otro trabajo se encuentra detenidos y estos aparentan ser ejecutados hace tiempo, por el grado de descuido que presentan.

IX. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES LA JOYA**; relativo a la superficie solicitada de **91,116.785 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **81-000-100**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

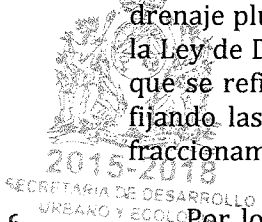


Polígono Total:	91,116.785	metros cuadrados
Derecho de paso de Drenaje Sanitario:	955.513	metros cuadrados
área transformadores CFE:	15.750	metros cuadrados
Área Vial	23,946.464	metros cuadrados
Área Urbanizable:	66,199.058	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial (canal a cielo abierto):	1,698.854	metros cuadrados
Derecho de paso Pluvial 4:	144.00	metros cuadrados
Área Municipal:	7,959.428	metros cuadrados
Área Vendible:	56,381.026	metros cuadrados
Área Habitacional:	38,952.093	metros cuadrados
Área Comercial:	17,428.933	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	283	
Lotes Habitacionales:	279	
Lotes Comerciales:	4	

X. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3410000042005**, de fecha 12-doce de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$652,716.64 (SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS DIECISEIS PESOS 64/100 M.N.)**; por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo con un monto por área vendible de 56,381.024 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), números 1, letras A, B y C, y 5 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite de Autorización del Proyecto Ejecutivo.

XI. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos para construcción, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente 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.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracción LIV, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones I incisos a) y b) y II incisos a) y d), 142 Fracciones I al IV, 158 fracciones IV, VI y VII, 159 fracciones I al XIII, 160, 191 fracción I, 197 fracción I, 199 fracciones I al XV, 201 fracciones I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VIII al XI, 205 fracciones I al VII, IX y X, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción VI, 243 fracción V, 245, 252 fracciones I al XVI, 253, 271 Fracción V incisos a), b), c), d) y e), 272 Fracción III, 276 fracción I párrafo segundo y fracción III inciso b), y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 147 fracciones I al XVIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracciones I y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:



e

S.



A C U E R D A

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CUMBRES LA JOYA**; relativo a la superficie solicitada de **91,116.785 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **81-000-100**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Polígono Total:	91,116.785	metros cuadrados
Derecho de paso de Drenaje Sanitario:	955.513	metros cuadrados
área transformadores CFE:	15.750	metros cuadrados
Área Vial	23,946.464	metros cuadrados
Área Urbanizable:	66,199.058	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial (canal a cielo abierto):	1,698.854	metros cuadrados
Derecho de paso Pluvial 4:	144.00	metros cuadrados
Área Municipal:	7,959.428	metros cuadrados
Área Vendible:	56,381.026	metros cuadrados
Área Habitacional:	38,952.093	metros cuadrados
Área Comercial:	17,428.933	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	283	
Lotes Habitacionales:	279	
Lotes Comerciales:	4	

Predio colindante a la Avenida Cumbres del Sol, al Sur de la Avenida Madeira y al norte de la Avenida Alejandro de Rodas, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, de este Municipio de Monterrey, 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 **SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO NO. 1451027419 Y COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA S.A. DE C.V.** como el Fideicomitente y Fideicomisario B, así como **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**, en lo que a cada uno corresponda) por conducto de sus apoderados o representantes legales, deberán cumplir con lo siguiente:

- 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 Oficio N° DT-004-14, de fecha 12-doce de febrero del 2014-dos mil catorce, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, indica que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, señala lo siguiente:
 - Para la superficie solicitada se le señala el uso Habitacional Unifamiliar (**HU**), en el cual de acuerdo a la matriz de usos y destinos del suelo por zonas secundarias del plan en comento predomina el uso habitacional unifamiliar.

- Para la porción colindante a la Avenida Alejandro de Rodas se considera como Corredor Mediano Impacto (CMI) y para la porción colindante a la Avenida Cumbres Madeira se considera como Corredor de Mediano Impacto (CMI).

Donde para su área de influencia, en el corredor antes mencionado, además de permitirse el uso habitacional unifamiliar, se permite el uso habitacional multifamiliar y algunos usos comerciales y de servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades de Plan en comento.

2. **DENSIDAD:** De conformidad al Oficio N° DT-004-14, de fecha 12-doce de febrero de 2014-dos mil catorce, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, se indica lo que sigue:

- Porción de predios identificados bajo los números de expedientes catastrales **81-000-100** y **81-000-101**, se determina una Densidad de tipo D-7, donde se permiten desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea.
- En cuanto a los corredores urbanos señalados y de acuerdo a que el dictamen se deberá cumplir con la normatividad establecida en el cuadro 19 del Plan de Desarrollo urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, se indica la densidad como sigue:
 - Corredores Urbanos de Mediano Impacto (Avenida Cumbres Madeira), teniendo un fondo de aplicación de 50.00 metros, en el cual se permiten desarrollar un máximo de 120 viviendas por hectárea. Lo anterior de conformidad por lo dispuesto al artículo 45 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Siendo la superficie a desarrollar de 9,111,6785 hectáreas, lo que permite un máximo de 610,482 viviendas; el proyecto presenta 279 viviendas habitacionales lo que representa 30.62 viviendas por hectárea; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.

CUARTO: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracciones I y IX, 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 por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; más en este caso el 7%-siete por ciento correspondiente a los usos complementarios no habitacionales. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

En el presente caso requiere un área municipal total de 7,841.880 metros cuadrados, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 56,381.024 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 6,621.855 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (279 viviendas; siendo un área municipal requerida de 6,138.00 metros cuadrados), más en este caso, el 7% del área vendible comercial (correspondiente a 17,428.931 metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 1,220.025 metros cuadrados); por lo que del cálculo anterior se desprende como resultado de sumar 6,621.855 metros cuadrados del área vendible habitacional unifamiliar, más 1,220.025 metros cuadrados del área vendible comercial, **cede una superficie total 7,959.140 metros cuadrados**. Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán

habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI 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 CUMBRES LA JOYA contará con 01-una caseta de vigilancia, ubicada dentro del área municipal identificada como Área Municipal 1; 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 deberán colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **En caso de tener interés de instalar control de acceso al fraccionamiento, deberán llevarse a cabo las gestiones necesarias ante las Dependencias Municipales correspondientes para su análisis y en su caso ser aprobadas, toda vez que no se debe impedir el acceso o libre tránsito al fraccionamiento.**

SEXTO: El desarrollador, (en este caso SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO No. 1451027419, COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA S.A. de C.V. como el Fideicomitente y Fideicomisario B, así como DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V., en lo que a cada uno corresponda); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación; y conforme al programa de obra presentado por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a 13-trece meses, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199 fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL Y MUNICIPAL:

Agua Potable y Drenaje Sanitario: Red de Agua Potable y Drenaje Sanitario incluida la instalación de la toma domiciliaria, válvulas, registros, descargas domiciliarias, colectoras y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° **046/2016**, de fecha **22-veintidos de febrero de 2016-dos mil dieciséis**.

En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el **convenio N° 030/2016**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha **20-veinte de enero de 2016-dos mil dieciséis**, por un área vendible total de **56,381.02 metros cuadrados**, de la cual la superficie vendible de **38,952.09 metros cuadrados** será destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (**279 lotes**); la superficie vendible de **17,428.93 metros cuadrados**, distribuida en **04 lotes** será destinada para uso comercial; además de una toma para caseta de vigilancia, para el fraccionamiento denominado Cumbres La Joya; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha **20-veinte de mayo de 2016-dos mil dieciséis**, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento

Cumbres La Joya; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dichos planos de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como a los **convenios N° ESP-016/2016**, de fecha 26-veintiseis de mayo del 2016-dos mil dieciséis, para 279 servicios domésticos y **N° 539448/15 ESP-010/15**, de fecha 31-treinta y uno de marzo del 2015-dos mil quince, para la línea Troncal cumbres 40, para el total de 09-nueve lotes comerciales (de los cuales para este Sector se tomaron 4-cuatro lotes).

Red de Gas Natural: Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al contrato de prestación de servicios de construcción e instalación de la infraestructura necesaria para la conducción de gas natural y supervisión de obra, de fecha 26-veintiseis de agosto de 2014-dos mil catorce; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio **N° DPTDU/H211/2016**, de fecha 21-veintiuno de diciembre de 2016-dos mil dieciséis en el cual otorga el presente dictamen Factible, y se informa que, con base en la revisión del plano correspondiente al Proyecto Ejecutivo, al plano de drenaje pluvial, al plano de rasantes y al plano de proyecto Urbanístico y con referencia en el oficio No. DT/H 349/2015 referente a la etapa de Proyecto Urbanístico, se señalan los siguientes lineamientos:

- a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental a través del M.C. Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas. (Cédula No. 1792518) con fecha de diciembre de 2014, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios y Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

I.-Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio 287-R-10-3-C/2013 (octubre 2013):

- 314.00 mts. de canal 1 Revestido de concreto B=1.00 mts. T=3.00 mts. H=1.00 mts.
- 317.00 mts. de canal 2 Revestido de concreto B=2.00 mts. T=4.50 mts. H=1.25 mts.
- 116.00 mts. de ducto de 3.00 x 1.00 mts.
- 263.00 mts. de ducto de 3.50 x 1.20 mts.
- Tres registros pluviales.
- Ocho rejillas de 1.00 x 8.00 mts.

Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142, fracciones III y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.

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.

El desarrollador 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.

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.

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.

Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas de acuerdo a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Deberá respetar todas y cada una de las recomendaciones establecidas en el estudio hidrológico - hidráulico, también deberá respetar las pendientes marcadas en el plano de rasantes, así como cada una de las obras destinadas para el desalojo de los escurrimientos generados por el fraccionamiento.

Elementos urbanos del uso público: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, anti-derrapantes y rugosos, 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: Conforme a los Estudios presentados por el propio promovente:

- Mecánica de Suelos realizado por la empresa ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. de C.V., de fecha 03-tres de febrero de 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Ing. Ernesto Monsiváis C., con Cédula Profesional N° 5204881, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 03-tres de febrero de 2016-dos mil dieciséis.
- Estudio Geotécnico, realizado por la empresa ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. de C.V., de fecha 01-uno de marzo de 2016-dos mil dieciséis, del cual se hace responsable el Ing. Norberto Sánchez Monsiváis, con Cédula Profesional N° 6432771 de acuerdo al escrito de fecha agosto 2016; para el fraccionamiento denominado CUMBRES LA JOYA.
- Diseño de Pavimento, de fecha 08-ocho de marzo de 2016-dos mil dieciséis, de los cuales se hace responsable el Ing. Juan Gerardo Ríos Sánchez, con Cédula de Ingeniería Civil N° 6005579; para el fraccionamiento denominado CUMBRES LA JOYA.
- Certificado N° L.C. 001 Renovación= 01 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a la empresa ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. 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, Capítulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Certificado N° PRC 038, Renovación = 01 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. Juan Gerardo Ríos Sánchez como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable, inciso G; 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 en la siguiente estructura:
 - Pavimento Flexible para las Vialidades:
 - Desplante de espesor 20.00 centímetros, formada con material de banco o terreno natural mejorado con cal al 5%, que cumpla las especificaciones de calidad de la SCT vigentes, compactado al 90% de su peso volumétrico seco máximo.
 - Sub-Rasante de un espesor de 30.00 centímetros.
 - Base Hidráulica con un espesor de 20.00 centímetros.
 - Carpeta asfáltica con un espesor de 4.00 centímetros.
 - 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. Ernesto Monsiváis Contreras, acompañando el Certificado N° PRC 019, de fecha 16-dieciseis de junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. Ernesto Monsiváis Contreras como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de Validación Técnica del Diseño de la Estructura del Pavimento Flexible, en fecha 22-veintidos de marzo de 2017-dos mil diecisiete, donde hace constar que una vez revisados los trabajos efectuados por el Profesional Responsable Ing. Juan Gerardo Ríos Sánchez; haciendo constar que los trabajos e informes efectuados en el diseño antes mencionado cumplen con lo estipulado en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León así como las Normas Técnicas Estatales.

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

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

Diseño de Alumbrado Público: El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° SSP/DIMU/400/2016, de fecha 01-uno de junio de 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que se ha efectuado la revisión el inicio de proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento denominado Cumbres La Joya, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público, con acuse de recibido de Iluminación y Ahorro de Energía, en fecha de 02-dos de junio del 2016-dos mil dieciséis.

Nomenclatura y Señalamiento Vial: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, según oficio N° DIV/A031/V/2016, con fecha del 11-once de mayo de 2016-dos mil dieciséis, así como plano autorizado en fecha 16-dieciseis de mayo del mismo año; 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.

Vialidad: De acuerdo al dictamen técnico vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/464/2016, con fecha del 29-veintinueve de agosto de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Vo. Bo., por lo que deberá de cumplir con lo establecido en el artículo 199 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez revisado el proyecto deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.

- Deberá marcarse al desarrollador, la obligación 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.
- Deberá llevar a cabo la semaforización de las intersecciones siguientes: Av. Cumbres del Sol – Av. Alejandro de Rodas y Av. Cumbres del Sol – Av. Paseo de los Leones. Cabe señalar que los semáforos, señalamientos viales, pintura sobre el pavimento y demás dispositivos que se requieran, deberán ser suministrados por el desarrollador. Esta obligación deberá estar concluida previo a la etapa del Proyecto de Ventas, o en su defecto, cuando así lo requiera la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey.
- El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.

Factibilidad de Transporte:

Siguen vigentes las obligaciones señaladas en el Oficio N° AET/0605/2014, de fecha 08-ocho de abril del 2014-dos mil catorce, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León, en donde señala lo siguiente: “... esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura vial actual y futura así como la cobertura del servicio de transporte urbano en la zona de influencia del predio a desarrollar, **la factibilidad del acceso a estos servicios para los futuros habitantes del fraccionamiento “Cumbres 40” estaría supeditada a que se cumpla con los siguientes lineamientos:**

1. Reservar el espacio para seis paradas de transporte urbano en el sentido sur a norte sobre la acera poniente de la Av. Cumbres del Sol, en los puntos donde se indica en el croquis anexo.
2. Reservar el espacio de al menos 5.0 m x 1.80 m sobre la acera poniente para equipar con parabús las paradas de transporte urbano referida en el punto anterior.
3. En los planos que presenten en todos los tramites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe **“Vialidad considerada para circulación de transporte público”** sobre las avenidas Cumbres del Sol, Ruiz Cortines, Verona, Madeira, Alejandro de Rodas y Paseo de los Leones, vialidades colindantes al predio; así como también una nota que indique **“Vialidad con circulación de transporte público”** sobre la Av. Abraham Lincoln y otra más que establezca **“Parada de transporte público y su equipamiento”** en los lugares destinados para este fin descritos en el **Punto 1** de esta lista de lineamientos a cumplir e indicados en croquis anexo.
4. Las vialidades que se contemplen para la circulación de unidades de transporte urbano, dentro del predio a desarrollar, deberán contar con una estructura del pavimento adecuada, para evitar problemas futuros en la superficie de rodamiento y con ello el rechazo de los vecinos a estos servicios.
5. Proyectar el estacionamiento y el acceso a los lotes comerciales sin que afecte la disponibilidad del espacio, ubicación y operación de las áreas necesarias para el ascenso y descenso al sistema de transporte urbano.
6. Los compradores de los lotes colindantes con la vialidad actual y considerada para la circulación de transporte urbano **deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1, 3, 4 y 5** para evitar inconformidades posteriores de éstos por apropiación equívoca del espacio y vía pública...”

8.

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: En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 147 fracción XI inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el solicitante deberá cumplir con la instalación de señalamiento vertical y horizontal contenido en el plano con el Visto Bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, según reporte N° **I16-094**, con fecha del 15-quince de febrero de 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que después de revisar los planos de construcción, se determina conveniente otorgar el Visto bueno, en 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.”**

Geología: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DT/G151/2016**, con fecha del 25-veinticinco de agosto de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el Estudio de Mecánica de Suelos y el Estudio Geotécnico elaborado por “ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. de C.V.” el Diseño de Pavimentos Flexible elaborado por “CONSTRUCCIONES Y PAVIMENTACIONES MONTERREY”, presentados por el propio promovente, y el antecedente DT/G342/2015, con base en lo anterior se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

De acuerdo con el Estudio de Mecánica de Suelos, se encontró lo siguiente:

- Se realizaron 16 pozos a cielo abierto hasta una profundidad de 4.50m.
- La estratigrafía general está formada por arcillas de diferentes tonalidades y coloraciones tales como: café oscura, limosa café, café clara, calichosa beige consolidada, calichosa verdosa clara, limosa amarillenta verdosa, limosa café rojiza clara, limosa café clara, todas ellas mezcladas con materia vegetal, grumos de CaCO₃ y gravas aisladas de caliza, escaso carbonato de calcio y vetas verdosas. Bajo estos materiales se tiene un limo arcilloso verdoso y gris verdoso con vetas amarillentas y gravillas. Subyaciendo a estos materiales y hasta la profundidad máxima explorada se encontró una lutita verdosa con intercalaciones de arcilla.
- Se obtuvieron valores de hasta más de 50 golpes en la prueba de penetración estándar.
- No se detectó el nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.

- Cimentaciones para bardas perimetrales o viviendas:

- Cimentación corrida o zapatas aisladas

La cimentación corrida podrá estar basada en un concreto ciclópeo en una proporción 60 a 040, es decir 60 por ciento de concreto y un 40 por ciento de piedra caliza de tamaño máximo de 20cm, el concreto será de una resistencia de $f'c = 150\text{kg/cm}^2$ y la piedra caliza deberá estar limpia, el concreto ciclópeo será seguido por una dala o cadena de cimentación. Otra forma de obtener este tipo de cimentación es mediante la construcción de una zapata corrida y contracimienta, ambos elaborados de concreto armado y colado de una manera monolítica o siguiendo algún procedimiento que asegure el anterior, ya que este conjunto trabajará a manera de una viga "T" invertida.

La zapata aislada estará formada por dos elementos uno que viene a ser propiamente el elemento transmisor de carga al subsuelo y otro que viene a ser el elemento que recibirá a la superestructura, ambos serán elaborados de concreto armado y colado de una manera monolítica o siguiendo algún procedimiento que asegure lo anterior.

Las profundidades así como las capacidades de carga se podrán verificar en el Estudio presentado. Se utilizó para ello un factor de seguridad de 3.00.

- Cimentaciones para viviendas:

- Se propone un sistema a base de losa de cimentación desplantada sobre una plataforma conformada por material de banco calidad subrasante.

- El porcentaje de cal y agregado pétreo, será el necesario que asegure obtener una capa de desplante con un CBR igual o mayor a un 10% a una masa volumétrica correspondiente al 95% de su masa volumétrica seca máxima determinada mediante la prueba aashto estándar.

- La plataforma que deberá ajustarse a los niveles de proyecto tendrá en donde aparezca un suelo arcilloso un espesor de por lo menos 0.60m, espesor mínimo derivado por cuestiones mecánicas, y en un caso remoto donde aparezca la roca sedimentaria el espesor podrá ser reducido a 0.30 o 0.40m. según lo que se indique en su proyecto de rasantes, el desplante para el caso de los suelos arcillosos será formado por el terreno natural tratado, ya sea con un 3% en volumen de cal hidratada calidad de primera a manera de proteger el terreno natural de apoyo o mejorado mediante la mezcla del terreno natural con un material granular de mejores características físicas y mecánicas, en ambos casos el desplante será compactado al 95% de su MVSM determinada mediante la prueba aashto estándar.

- El material que formará la plataforma deberá cumplir con las especificaciones de la SCT.

- El material subrasante podrá ser de banco, material natural de cortes o emplear un material mejorándolo mediante la adición de un 5% de cal hidratada calidad de primera o mejorado mediante la mezcla del terreno natural con material granular de mejores características físicas y mecánicas, en ambos casos las capas de la plataforma serán compactadas de tal manera que se obtengan capas de 20.0cm. compactadas al 95% de su MVSM determinada mediante la prueba aashto modificada.

- Se recomienda que la losa de cimentación no sea del tipo plana sino tenga un dentellón perimetral, esto con la finalidad de que proteja el suelo de soporte.

- Con base en el Estudio Geotécnico se determinaron las propiedades geotécnicas necesarias para la proyección de la estructura vial.

- El área de estudio se encuentra en su mayor parte desmontada, presentando en algunas zonas vegetación superficial de tipo pastizal y árboles de raíces poco profundas, no se encontraron materiales ajenos a la zona de estudio.

- Se realizaron tres sondeos exploratorios hasta una profundidad de 1.60m.

8.

- La estratigrafía está compuesta de arcillas ligeras de coloraciones y tonalidades tales como: café, café oscuro, café rojiza, café rojizo claro, café amarillenta, café amarillenta verdosa, todas ellas mezcladas con materia vegetal, carbonato de calcio, con grumos y nódulos de carbonato de calcio y gravas de caliza.
- Se obtuvieron valores de hasta 19 golpes en la prueba de penetración estándar.
- El nivel freático no fue localizado.
- Se realizó un análisis de los materiales presentes en condiciones naturales, con 5% en volumen de cal de primera calidad, rango de terracerías con relación a su CBR en sitio y Valor de soporte califonia, tipos de suelos:
Se determinó que las muestras de suelo obtenidas que formarán parte del suelo de cimentación, cumplen con los criterios establecidos en la ley para la construcción y rehabilitación de pavimentos del estado de Nuevo León, Artículos 17, 18 y 19.
- De acuerdo al Diseño de Pavimento, se encontró lo siguiente:
 - La vialidad en estudio está en el Nivel tipo I de tráfico pesado.
 - El diseño de pavimento mediante el AASHTO 93
 - La estructura de pavimento consiste en:

CAPA	ESPESOR	MATERIAL
Carpeta asfáltica	4.00cm.	Concreto asfáltico elaborado en planta caliente, formado con agregado pétreo totalmente triturado y cemento asfáltico Grado PG estabilizado con polímeros tipo SBS, tanto el agregado como el cemento asfáltico deberán cumplir con las especificaciones particulares y las aplicables en cada caso. La mezcla deberá diseñarse de tal manera que tenga una estabilidad mínima de 1200kg., y deberá cumplir el resto de las especificaciones aplicables compactada al 95% de su peso volumétrico seco máximo correspondiente.
Base Hidráulica	20.00cm.	Formada con agregado pétreo totalmente triturado, calidad base con valor relativo de soporte mínimo del 100% compactada al 100% de pvsm correspondiente
Subrasante	30.00cm.	Formada con material de banco o terreno natural con valor relativo de soporte de 20% mín, que cumpla con las especificaciones de calidad de la SCT vigentes compactada al 100% de su pvsm.
Desplante	20.00cm.	Formada por material de banco o terreno natural mejorado con cal al 5%, que cumpla con las especificaciones de calidad de la SCT vigentes compactado al 90% de su pvsm.

- Se utilizó el método Dispav-5 para el diseño estructural de pavimentos asfálticos, incluyendo carreteras de altas especificaciones.
- El porcentaje de tránsito de automóviles es de 99.8% y camión unitario de 0.20%.
- El procedimiento de construcción consiste en:
 - ✓ Aprobada la limpieza de la zona por recarpetear, se procederá a la formación de la carpeta asfáltica con las características establecidas en el diseño y el espesor necesario para dar niveles de proyecto y garantizar los bombeos y pendientes de las vialidades establecidos en proyecto, el espesor compacto de la carpeta asfáltica de refuerzo deberá de ser de 0.04m.

como mínimo, formada, tendida y compactada de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, y/o Normas de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes vigentes. La compactación de la carpeta asfáltica deberá ser de 95% mínimo de su peso volumétrico máximo correspondiente.

- En caso de encontrar condiciones físicas y/o mecánicas muy distintas a las consideradas para la elaboración del presente diseño, deberá de revisarse cada caso en particular con el fin de llevar a cabo las adecuaciones pertinentes que garanticen el adecuado comportamiento estructural del pavimento.
- El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad, suficientes y necesarias para la disposición del material de corte ya que no debe ser colocado en las laderas, pendientes o cañadas del predio.
- Los diseños pluviales para el agua de las vialidades deberán ser conducidas hacia estructuras de drenaje pluvial y desalojar rápidamente la escorrentía superficial para evitar la socavación del subsuelo y daños a la infraestructura.
- Para los rellenos, se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garantizan la estabilidad del inmueble.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de cortes, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Debe prestarse especial atención y supervisión durante la cimentación, previniendo derrumbes de las paredes de las excavaciones.
- La futura estructura deberá contar con un sistema para la captación, conducción y entrega de las aguas de lluvia, esto es: colocación de canales y bajantes e impermeabilización de patios.
- Se deberá retirar la capa que contiene materia orgánica.
- Las excavaciones para las cimentaciones no deberán quedar expuestas a la acción del agua de ningún tipo que modifique de manera negativa las características de resistencia al esfuerzo cortante del suelo.
- Se recomienda que se verifique que las cimentaciones se encuentren alojadas y / o desplantadas sobre los estratos de suelos y / o profundidades señalados en el estudio de Mecánica de Suelos y en caso de existir dudas en cuanto a las características de los materiales indicados, que se lleve a cabo una revisión de los mismos antes de ejecutar las cimentaciones por un especialista en este campo.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas, con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el suelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 3733-16/DIEC/SEDUE, de fecha 05-cinco de octubre del 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 del Área Municipal presentado por el promovente, a la propuesta presentada para el Fraccionamiento Cumbres La Joya, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

6

6

6

005227

19/23

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) **La plantación de 159-ciento cincuenta y nueve árboles nativos de las siguientes especies: 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, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.**
 - c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
 - d) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo 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 deberán 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 personas con capacidades diferentes, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas o concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), cancha polivalente, colectores 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 la restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

El área municipal (1, 2A, 2B, 3 Y 4) se habilitará se habilitarán con pasto ó especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de **159-ciento cincuenta y nueve árboles nativos.**

2. La plantación de **849-ochocientos cuarenta y nueve** árboles nativos, tres unidades por lote vendible, 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, medido 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 entregarse en el 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, chinnesse, 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 aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. **Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**

6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la 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 ésta 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. Carlos Alberto Mendiola Chávez, Apoderado Legal de las personas morales denominadas **SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO NO. 1451027419 Y COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA S.A. DE C.V.** como el Fideicomitente y Fideicomisario B, Lic. Carlos Dávila Vela García, Apoderado Legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**, e Ing. Alfonso Villa Amador, Perito Responsable de Obra, con Cédula Profesional N° 4862011, y de conformidad con lo solicitado, deberán de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 13-trece 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 1-una Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

NOVENO: De acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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.

DÉCIMO: Deberá observar lo dispuesto por el Artículo 276 fracción I y III inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado que a la letra señala lo siguiente: "I.- En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigilancia que no deberá exceder del termino de tres años y que se empezaran a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. III.- En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: b) las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley."

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

DUODÉCIMO: Se hace del conocimiento a las personas morales denominadas **SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA) FIDEICOMISO NO. 1451027419 Y COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA S.A. DE C.V.** como el Fideicomitente y Fideicomisario A y B, así como **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; que conforme a lo establecido en el Artículo 253 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 acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado y los planos correspondientes, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; así mismo se le hace de su conocimiento que deberá presentar copia de los mismos debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio) para el trámite de Autorización de Ventas, ya que se trata de un requisito para la etapa, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 148 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

DECIMOCUARTO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los 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.

DECIMOQUINTO: Que en relación al escrito presentado en fecha 14-catorce de julio del año en curso, descrito en el número VII del apartado de Considerandos del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey del Municipio de Monterrey, N.L, autoriza la transferencia de derechos y obligaciones en el porcentaje que corresponda, lo que concierne únicamente para el fraccionamiento CUMBRES LA JOYA a la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V., por lo que ésta deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

DECIMOSEXTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de tercero; 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.

DECIMOSÉPTIMO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción III, se le aplicarán las sanciones que establecen los artículos 341 y 342 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOCTAVO: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, comisionándoles para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jesús Javier Loera Mendoza, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Hector Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván Liliana Aidé Zapata Cerda y Saúl Antonio Morales Juárez, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. 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

Virginia
Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/SCS/bash

