



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Nº de Oficio: 7470/SEDUE/2017

Expediente: F-080/2016

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

INSTRUCTIVO

**C. LIC. JOSÉ MANUEL CABALLERO SILLAS
APODERADO LEGAL DE GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA, S.A. DE C.V. EN
EL CARÁCTER DE MANDATARIO DE CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
ACTUANDO COMO FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGO F/00567
SONOMA**

Río Orinoco N° 414, Colonia Del Valle,

San Pedro Garza García, N.L.

Presente.-

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

Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-080/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, presentado por el C. José Manuel Caballero Sillas, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 9,930-nueve mil novecientos treinta, de fecha 19-diecinueve de Enero de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público Titular N° 104, con ejercicio en el Primer Distrito; el cual contiene Poder General para Actos de Administración, que al efecto les otorgó la Sociedad denominada **GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA, S.A. DE C.V.** en el carácter de Mandatario de **CIBANCO, S.A.** Institución de Banca Múltiple (antes THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE), actuando como Fiduciaria del Fideicomiso de Administración y pago F/00567 SONOMA; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, consistente en la sectorización del fraccionamiento (quedando como Etapa "A" y Etapa "B") y la redistribución de la cantidad de viviendas autorizadas en las áreas privativas denominadas como Unidad Privativa 3, 4, 5, 6 y 7; para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con uso complementario Deportivo, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, la cual en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, denominado **CLUB SONOMA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie solicitada para la **Etapa "A" de 25,145.50 metros cuadrados**, identificada con los números de expediente catastral: 41-463-008, 41-463-007, 41-463-005, 41-463004 y 41-463-003, así como 41-463-002 y 41-463-006 identificados como áreas municipales; quedando la Etapa "B" con superficie de 123,839.75 metros cuadrados como área fuera de aprobación, sumando la superficie total de **148,985.25 metros cuadrados**; cuya propiedad se acredita mediante la Escritura Pública N° 9,554-nueve mil quinientos cincuenta y cuatro, de fecha 29

1/19

008042

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



veintinueve de Noviembre de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público Titular N° 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito, Estado Nuevo León, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 9673, Volumen: 279, Libro: 387, Sección: Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de Diciembre de 2011-dos mil once; así mismo, presenta Escritura Pública N° 16,022-dieciseis mil veintidós, de fecha 01-primer día del mes de septiembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Público Titular N° 104-ciento cuatro, con ejercicio en este Primer Distrito, relativa al Contrato de Mandato que celebran CIBANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISION FIDUCIARIA (antes THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE), en su carácter de Fiduciario del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGO CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL NÚM. F/00567 DENOMINADO "F/00567 Sonoma" a favor de GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA, S.A. DE C.V.; predio colindante a Camino al Mirador y Plaza Verano, al sur del fraccionamiento Jardines del Paseo; Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, Delegación Sur, 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **FYL-129/2007**, de fecha 22-veintidós días del mes de julio del 2008-dos mil ocho, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata; relativo a una superficie solicitada máxima a desarrollar de 7 hectáreas en un predio de 148,985.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 50-001-094. Así mismo mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **PU-004/2009**, de fecha 26-veintiséis de marzo de 2010-dos mil diez, aprobó el proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional Multifamiliar con usos complementarios Comercial y Deportivo de Urbanización Inmediata, denominado **CLUB SONOMA RESIDENCIAL**; relativo a un predio con superficie total solicitada de 148,985.00 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

| | | |
|--|-------------------|-------------------------|
| Área Total: | 148,985.00 | metros cuadrados |
| Área Vial Pública: | 4,669.87 | metros cuadrados |
| Área Vial en Condominio: | 12,827.39 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 14,025.03 | metros cuadrados |
| Área Privativa Multifamiliar: (Área Vendible): | 35,528.90 | metros cuadrados |
| Área Privativa N° 9 (Área Comercial): | 3,229.26 | metros cuadrados |
| Área Privativa N° 10 (Club Deportivo y Golf): | 81,704.56 | metros cuadrados |
| Área Total en Condominio: | 130,290.10 | metros cuadrados |
| Total de Unidades de Vivienda: | 363 | |

II. Posteriormente esta Autoridad, mediante resolutivo de fecha 09-nueve de abril de 2010-dos mil diez, bajo el N° de oficio 762/2010/SEDUE, expediente administrativo N° **RAS-005/2009**, autorizó el Plano de Rasantes cuyo proyecto tiene una superficie de área vial pública de 4,669.87 metros cuadrados y área vial en condominio de 12,827.39 metros cuadrados. Posteriormente esta misma Dependencia autorizó el plano de Rasantes de un Área Vial Pública de 1,096.97 metros cuadrados correspondiente a la calle Plaza Verano, en fecha 01-uno de septiembre de 2010-dos mil diez, con N° de oficio 2280/2010/SEDUE, bajo el expediente administrativo N° **RAS-005/2009**. Mediante oficio N° SEDUE 2658/2010, de fecha 07-siete de octubre del 2010-dos mil diez, bajo el expediente administrativo N° **L-333/2010**, autorizó la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para vivienda multifamiliar con 50-cincuenta viviendas tipo Departamento, dentro de una superficie de 3,717.07 metros cuadrados y una construcción total por construir de 28,811.86 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 41-463-003; cabe hacer mención que en el numeral II del apartado de Considerandos del resolutivo antes descrito, se indicó lo siguiente: *"... el predio en cuestión es destinado para uso Multifamiliar con 50-cincuenta unidades de vivienda en dicho predio, ya que se indica la Unidad Privativa No. 8 con 50 unidades, en una superficie de 3,717.07 metros cuadrados con uso de suelo Multifamiliar."* (El subrayado es nuestro)

III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1097/SEDUE/2011, de fecha 13-trece de abril del año 2011-dos mil once, bajo el expediente administrativo N° **MU-002/2011**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, para una superficie total de 148,985.00 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

| Area Total: | 148,985.00 | metros cuadrados |
|---|-------------------|-------------------------|
| Área Vial con afectación: | 4,678.50 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 14,025.03 | metros cuadrados |
| Área Privativa Multifamiliar 1 al 8: | 32,528.90 | metros cuadrados |
| Área Privativa N° 9: | 3,220.63 | metros cuadrados |
| Área Privativa N° 10: | 82,419.90 | metros cuadrados |
| Área Vial en Condominio (incluye rotondas): | 12,112.11 | metros cuadrados |
| Área Total en Condominio: | 130,281.54 | metros cuadrados |
| Total de Unidades Vivienda: | 363 | |

IV. Posteriormente, esta misma Secretaría, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1132/SEDUE/2011, de fecha 15-quince de abril del 2011-dos mil once, bajo el expediente administrativo N° **PE-013/2011**, aprobó el Proyecto Ejecutivo, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar y usos complementarios Comercial y Deportivo de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en

Condominio, denominado CLUB SONOMA RESIDENCIAL 1º SECTOR, para una superficie neta a desarrollar de 110,660.72 metros cuadrados, correspondiente a un predio de mayor extensión con superficie total de 148,985.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 50-001-094, el cual consta de 02-dos lotes multifamiliares (100 unidades de vivienda) y 01-un lote para Club Deportivo y Golf; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Área Total: | 148,985.00 | metros cuadrados |
| Área fuera de aprobación: | 33,645.78 | metros cuadrados |
| Área de Afectación Vial: | 4,678.50 | metros cuadrados |
| Área Neta 1º Sector: | 110,660.72 | metros cuadrados |
| Área Vial: | 12,112.04 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 98,548.68 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 8,248.53 | metros cuadrados |
| Área Vendible: | 90,300.15 | metros cuadrados |
| Área Habitacional: | 7,880.25 | metros cuadrados |
| Área Club Deportivo y Golf: | 82,419.90 | metros cuadrados |
| Nº Lotes Habitacionales: | 02 | |
| Nº Total de Lotes: | 02 | |

V. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 3570/SEDUE/2011, bajo el expediente administrativo N° MEYV-024/2011, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, el cual obedece al resultado de la Subdivisión del inmueble identificado con el expediente catastral 50-001-094, con superficie total de 148,985.00 metros cuadrados, y a la delimitación de la zona federal por parte de la Comisión Nacional del Agua; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

| | | |
|--|-------------------|-------------------------|
| Área Total del Polígono: | 148,985.00 | metros cuadrados |
| Área Cesión Vial (Subdivisión S-101/2011): | 4,678.54 | metros cuadrados |
| Área de Cesión Federal (CONAGUA): | 8,182.30 | metros cuadrados |
| Área Vial en Condominio: | 10,930.11 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable Total: | 125,194.30 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 13,557.69 | metros cuadrados |
| Área Privativa Multifamiliar 1 al 8: | 32,528.62 | metros cuadrados |
| Unidad Privativa 9 (Comercial): | 3,220.63 | metros cuadrados |
| Unidad Privativa 10A (Club Deportivo): | 10,757.65 | metros cuadrados |
| Unidad Privativa 10B (Club Deportivo): | 65,129.71 | metros cuadrados |
| Área Total en Condominio: | 136,124.41 | metros cuadrados |
| Total de Unidades de Vivienda: | 363 | |

Así como la Modificación al Proyecto Ejecutivo y la autorización del Proyecto de Ventas de la Primera Etapa, relativo a la superficie neta a desarrollar de 95,565.05 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

| | | |
|---|------------------|-------------------------|
| Área Total a Desarrollar Primer Etapa: | 95,565.05 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable: | 91,411.96 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 7,644.23 | metros cuadrados |
| Área Vendible: | 83,767.73 | metros cuadrados |
| Área Habitacional: | 7,880.37 | metros cuadrados |
| Área Club Deportivo: | 75,887.36 | metros cuadrados |
| Área Común: | 4,153.30 | metros cuadrados |
| Lotes Habitacionales: | 02 | |
| Lotes Club Deportivo: | 02 | |
| Total de Lotes: | 04 | |

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 02-dos de diciembre del 2011-dos mil once, bajo el No. 9673, Vol. 279, Libro 387, Sección: I Propiedad; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

VI. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante oficio N° SEDUE 932/2012, de fecha 02-dos de abril del 2012-dos mil doce, bajo el expediente administrativo N° L-141/2012, autorizó la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para vivienda multifamiliar con 50-cincuenta viviendas tipo Departamento, dentro de una superficie de 4,163.30 metros cuadrados y una construcción total por construir de 24,708.63 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 41-463-002.

VII. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 539/2013/DIFR/SEDUE, bajo el expediente administrativo N° F-0005/2013, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en redistribuir el número de unidades autorizadas por lote, sin el objeto de incrementar la Densidad ya aprobada, así como modificar el uso de suelo del lote 3 de la manzana 467, de Comercial a Comercial y de Servicios, y rediseñar los accesos y salidas del proyecto, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con uso complementario Deportivo, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio denominado CLUB SONOMA RESIDENCIAL; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

| | | |
|--|-------------------|-------------------------|
| Área Total del Polígono: | 148,985.00 | metros cuadrados |
| Área Cesión Vial (Subdivisión S-101/2011): | 4,678.54 | metros cuadrados |
| Área de Cesión Federal (CONAGUA): | 8,182.30 | metros cuadrados |
| Área Vial en Condominio: | 10,930.11 | metros cuadrados |
| Área Urbanizable Total: | 125,194.30 | metros cuadrados |
| Área Municipal: | 13,557.69 | metros cuadrados |
| Área Privativa Multifamiliar 1 al 8: | 32,528.62 | metros cuadrados |
| Unidad Privativa 9 (Comercial y de Servicios): | 3,220.63 | metros cuadrados |

| | | |
|--|------------|------------------|
| Unidad Privativa 10A (Club Deportivo): | 10,757.65 | metros cuadrados |
| Unidad Privativa 10B (Club Deportivo): | 65,129.71 | metros cuadrados |
| Área Total en Condominio: | 136,124.41 | metros cuadrados |
| Total de Unidades de Vivienda: | 363 | |

VIII. Que las autorizaciones señaladas en los párrafos anteriores se otorgaron bajo la vigencia del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, en el que los predios se ubicaron en 02-dos zonas, una de ellas clasificada como Zona de Crecimiento Controlado (**DC**), en esta zona de acuerdo a la matriz de compatibilidades el uso habitacional multifamiliar es permitido y el uso comercial está condicionado; en cuanto a la zona de equipamiento (**E**), además de permitirse el uso habitacional unifamiliar, se permiten algunos usos comerciales y de servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades del citado Plan.

En cuanto a la densidad se refiere, se señala que para esta zona, indica una **densidad de Crecimiento por porcentaje de pendientes** del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente baja del 0 hasta el 15%, la densidad será de 24 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente media del 15 % hasta el 30%, la densidad será de 14 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente alta del 30 % hasta el 45%, la densidad será de 6 unidades de vivienda por hectárea; los predios con pendientes mayor al 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano. En el presente caso la pendiente promedio del predio resulta de 14.65% y la cantidad de unidades de vivienda solicitadas es de 363, resultando con ello una densidad de 24 viviendas por hectárea; cantidad de viviendas que le fuera aprobado dentro del Proyecto Urbanístico autorizado en el expediente administrativo N° PU-004/2009, de fecha 26-veintiseis de marzo del 2010-dos mil diez; dentro del cual el solicitante presentó ante esta Secretaría en fecha 17-diecisiete de febrero del 2010-dos mil diez, dentro del plano de pendientes correspondientes al fraccionamiento en cuestión, firmado por el C. Lic. Hernán Garza Díaz, apoderado de la Sociedad Grupo Inmobiliario Gamir, S.A. de C.V., entonces mandatario de Banco J.P. Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J.P. Grupo Financiero, División Fiduciaria, (actualmente CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple) Fiduciaria del Fideicomiso de Administración y Pago con actividad empresarial número F/00567 denominado "F/00567 Sonoma".

IX. Escritos libres presentados por el promovente vinculados al expediente:

- En fecha 21-veintiuno de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, manifestando lo siguiente: *"...ocurro a fin de solicitar de la manera más atenta, se anexen la documentación que acompaño a la presente, ...lo cual consiste en información complementaria del Estudio Hidrológico, el cual fue solicitado por personal Adscrito a esa Secretaría a su digno Cargo..."*
- En fecha 14-catorce de Diciembre de 2017-dos mil diecisiete, manifestando lo siguiente: *"...Que por medio del presente escrito y en mi carácter de Apoderado Legal..., el cual tengo acreditado ante esa H. Autoridad, ocurro a solicitar la **modificación** de la autorización de*

Proyecto Urbanístico de fecha 25-veinticinco de junio de 2013-dos mil trece, referente al FRACCIONAMIENTO "CLUB SONOMA RESIDENCIAL".

La presente solicitud de modificación consiste en la Sectorización del Fraccionamiento, quedando como Etapa "A" y Etapa "B", solicitando en la presente la Modificación de la Etapa "A" con superficie de 25,145.50 m², quedando la Etapa "B" con superficie de 123,839.75 m², como área fuera de aprobación, sumando dichas etapas una superficie total de 148,985.00 m², así mismo solicito en la modificación, la redistribución de la cantidad de viviendas autorizadas en las áreas privativas, correspondientes a la Etapa "A" denominadas como Unidad Privativa 3, 4, 5, 6 y 7; para quedar de la siguiente manera:

| UNIDAD PRIVATIVA | SUPERFICIE (M ²) | NUMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADAS | NUMERO DE VIVIENDAS SOLICITADAS | EXPEDIENTE CATASTRAL |
|------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| 3 | 3,246.91 | 50 | 100 | 41-463-008 |
| 4 | 3,101.95 | 50 | 25 | 41-463-007 |
| 5 | 5,772.78 | 50 | 25 | 41-463-005 |
| 6 | 3,956.44 | 14 | 14 | 41-463-004 |
| 7 | 4,137.56 | 14 | 14 | 41-463-003 |

...."

- En fecha 18-dieciocho de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, manifestando lo siguiente: *"...ocurro a fin de manifestarle, que por un error ajeno a nuestra empresa, en el año 2010, dentro del expediente administrativo L-333/2010, dicha licencia, fue aprobada, refiriendo el expediente catastral 41-463-003, siendo incorrecto, ya que ese expediente Catastral, le corresponde a la unidad privativa 7, la cual es también objeto de la Modificación de Proyecto, que estamos solicitando a esa Secretaria a su Digno cargo, en el expediente administrativo arriba señalado..."* (El subrayado es nuestro)

X. Que se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en fecha 27-veintisiete de septiembre de 2017-dos mil diecisiete; a fin de verificar el avance de las obras: en cuanto a las Preliminares: En cuanto al desmante, el trazo, las nivelaciones y los cortes, aun no se han iniciado los trabajos; Terracerías: No se han iniciado los movimientos de tierra para las etapas de terracería y nivelaciones; Drenaje Sanitario: No se han iniciado las excavaciones para la instalación del poliducto de la red principal; Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos; Agua Potable: No se han iniciado los trabajos; Gas Natural: No se han iniciado los trabajos; Pavimentación: Se observó que hay un camino pavimentado; Banquetas y Guarniciones: No se ha iniciado la construcción de banquetas, ni de las guarniciones dentro del predio; Electrificación: No se han iniciado los trabajos; Alumbrado Público: No se han iniciado los trabajos; Jardinería y Arborización: No se han habilitado; Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado los señalamientos viales, así como la nomenclatura; Equipamiento: No se ha instalado el mobiliario urbano y los sistemas de riesgo; Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte colinda con Club

deportivo y golf, unidad privativa 10 B, del Club Sonoma, al sur, al poniente con Área Natural y al oriente con zona habitacional unifamiliar; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No hay construcciones; Colindancias del Predio: El predio se ubica colindante al Camino al Mirador y Plaza Verano, al sur del Fraccionamiento Jardines del Paseo; Infraestructura: No se ha iniciado la construcción e instalación de los servicios; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Calle Camino al Mirador 17.00 m; Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: Se encuentran 3 escurrimientos naturales, del lado sur, poniente del terreno; Vegetación: El predio se encuentra en breña, con su vegetación en estado natural.

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

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

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

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

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

- I.
- II.
- III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada 5-cinco metros, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;
- IV. a VIII."

"Artículo 241.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

- I.
- II.
- III. La autorización del **proyecto urbanístico** deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:

- a) *La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;*
- b) *El número de lotes y superficie promedio del mismo;*
- c) *La zonificación de usos del suelo;*

IV. a VI." Siendo que el promovente ha presentado cada uno de los requisitos antes señalados, por lo que resulta procedente su autorización.

XII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° **3010000048859**, expedido en fecha 13-trece de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$6,182.63 (SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

XIII. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definen los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para la cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las prevenciones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas presentadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

XIV. Al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un procedimiento administrativo iniciado con antelación a la entrada en vigor de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B fracciones I y II, 12 fracciones I, XXI, XXIX, 13, 124, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I al X, 218 fracción III, 223 fracciones I al VIII, 224, 226, 241 fracción III incisos a), b) y c), 242 fracción I, 360 y demás relativos aplicables a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y de conformidad con lo establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Urbanístico** consistente en la sectorización del fraccionamiento (quedando como Etapa "A" y Etapa "B") y la redistribución de la cantidad de viviendas autorizadas en las áreas privadas denominadas como Unidad Privativa 3, 4, 5, 6 y 7; para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con uso complementario Deportivo, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, la cual en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, denominado **CLUB SONOMA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie solicitada para la **Etapa "A" de 25,145.50 metros cuadrados**, identificada con los números de expediente catastral: 41-463-008, 41-463-007, 41-463-005, 41-463004 y 41-463-003, así como 41-463-002 y 41-463-006 identificados como áreas municipales; quedando la Etapa "B" con superficie de 123,839.75 metros cuadrados como área fuera de aprobación, sumando la superficie total de **148,985.25 metros cuadrados**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

| CUADRO DE ÁREAS MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANÍSTICO (AUTORIZADO F-005/2013) | | ETAPA "A" (SOLICITADA) (M2) | ETAPA "B" (FUERA DE APROBACIÓN (M2) |
|---|------------------------------------|--|--|
| ÁREA TOTAL DEL POLÍGONO | 148,985.25 M2 | 25,145.50 | 123,839.75 |
| ÁREA CESIÓN VIAL | 4,678.54 M2 SUBDIVISIÓN S-101-2011 | 0.00 | 4,678.54 |
| ÁREA CESIÓN FEDERAL | 8,182.30 M2 | 0.00 | 8,182.30 |
| ÁREA NETA REGIMEN EN CONDOMINIO | 136,124.41 M2 | 25,145.50 | 110,978.91 |
| ÁREA VIAL EN CONDOMINIO | 10,930.11 M2 | 0.00 | 10,930.11 |
| ÁREA URBANIZABLE TOTAL | 125,194.30 M2 | 25,145.50 | 100,048.80 |
| ÁREA MUNICIPAL | 13,557.69 M2 | 4,929.86 | 8,627.83 |
| ÁREA VENDIBLE | 111,636.61 M2 | 20,215.64 | 91,420.97 |
| ÁREA PRIVATIVA MULTIFAMILIAR 1 AL 8 | 32,528.62 M2 | 20,215.64 | 12,312.98 |
| UNIDAD PRIVATIVA 9 (Comercial y de Servicios) | 3,220.63 M2 | 0.00 | 3,220.63 |
| UNIDAD PRIVATIVA 10 A (club deportivo) | 10,757.65 M2 | 0.00 | 10,757.65 |
| UNIDAD PRIVATIVA 10 B (club deportivo) | 65,129.71 M2 | 0.00 | 65,129.71 |
| ÁREA TOTAL EN CONDOMINIO | 136,124.41 M2 | 25,145.50 | 110,978.91 |
| NÚMERO TOTAL DE LOTES | 11 | 05 | 06 |
| TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA | 363 | 178 | 185 |

Ubicado colindante a Camino al Mirador y Plaza Verano, al sur del fraccionamiento Jardines del Paseo; Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, N. L.

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

TERCERO: Que las autorizaciones señaladas en el apartado de Considerandos se otorgaron bajo la vigencia del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, en el que los predios se ubicaron en 02-dos zonas, una de ellas clasificada como Zona de Crecimiento Controlado (**DC**), en esta zona de acuerdo a la matriz de compatibilidades el uso habitacional multifamiliar es permitido y el uso comercial está condicionado; en cuanto a la zona de equipamiento (**E**), además de permitirse el uso habitacional unifamiliar, se permiten algunos usos comerciales y de servicios, de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades del citado Plan. Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.

En cuanto a la densidad se refiere, se señala que para esta zona, indica una **densidad de Crecimiento por porcentaje de pendientes** del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente baja del 0 hasta el 15%, la densidad será de 24 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente media del 15 % hasta el 30%, la densidad será de 14 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente alta del 30 % hasta el 45%, la densidad será de 6 unidades de vivienda por hectárea; los predios con pendientes mayor al 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano. En el presente caso la pendiente promedio del predio resulta de 14.65% y la cantidad de unidades de vivienda solicitadas es de 363, resultando con ello una densidad de 24 viviendas por hectárea; cantidad de viviendas que le fuera aprobado dentro del Proyecto Urbanístico autorizado en el expediente administrativo N° PU-004/2009, de fecha 26-veintiseis de marzo del 2010-dos mil diez; el cual el solicitante presentó ante esta Secretaría en fecha 17-diecisiete de febrero del 2010-dos mil diez, plano de pendientes correspondientes al fraccionamiento en cuestión, por el C. Lic. Hernán Garza Díaz, apoderado de la Sociedad Grupo Inmobiliario Gamir, S.A. de C.V., entonces mandatario de Banco J.P. Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J.P. Grupo Financiero, División Fiduciaria, (actualmente CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple) Fiduciaria del Fideicomiso de Administración y Pago con actividad empresarial número F/00567 denominado "F/00567 Sonoma"; por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.

CUARTO: Además el Desarrollador, por conducto de sus apoderados o representantes legales; deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. ÁREAS PÚBLICAS:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del Municipio de Monterrey tal y como lo establece el artículo 151 fracciones I y II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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. 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. Para los usos de suelo diferentes al habitacional se deberá ceder el 7% del área vendible. Con la Modificación al Proyecto Urbanístico se requiere un área municipal total de 13,523.55 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por

unidad de vivienda (363 viviendas; siendo un área municipal requerida de 7,986.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 32,528.62 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 5,529.86 metros cuadrados), más el 7% del área vendible comercial, servicios y deportivo (correspondiente a 79,107.99 metros cuadrados; siendo un área municipal requerida de 5,537.5593 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie total de 13,557.69 metros cuadrados.

Para la Etapa "A" solicitada: Se requiere un área municipal de 3,916.00 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (178 viviendas; siendo un área municipal requerida de 3,916.00 metros cuadrados), por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 20,215.64 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 3,436.658 metros cuadrados); y cede un área municipal de 4,929.86 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberá habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

2. VIALIDAD MAESTRA: Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en el artículo 151, fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/575/2017**, con fecha del 12-doce de octubre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

En el punto No. 1 del Dictamen Técnico Vial elaborado mediante oficio No. DPTDU/V/176/2016 de fecha 03 de marzo del 2017, se le indicó lo siguiente:

"1.- Deberá actualizar el Estudio de Impacto Vial presentado, el cual fue elaborado por la Universidad Autónoma de Nuevo León, debido a que ya cuenta con una antigüedad de casi 4 años y las condiciones físicas, geométricas y de volúmenes vehiculares incluidas en el mismo ya no son representativas de las condiciones actuales.

En el Estudio se deberá realizar el diagnóstico general de la zona de influencia e incluir propuestas de mitigación y soluciones viales para mejorar las condiciones de operación actuales de la zona y cuya ejecución de las mismas deberá llevar a cabo el desarrollador."

Respecto a este punto, le informo que ya se actualizó el Estudio de Impacto Vial, elaborado ahora por la Empresa Vargas Torres y Asociados, de fecha Septiembre del 2017, por lo que ya cumple

con esta condicionante, sin embargo quedan vigentes las indicadas en el punto No. 2 y 3 del dictamen antes mencionado y que dice lo siguiente:

"2.- Respecto al punto de arriba, en la administración anterior se le condicionó al desarrollador a realizar 2 adecuaciones viales como mitigación vial: la ampliación de la calle Supremos Poderes a la altura de la calle Topacio, y la construcción de un retorno ubicado sobre la Av. Fundadores-Acueducto, a la altura de la calle Paseo de las Orquídeas del Fracc. Del Paseo Residencial 6to. Sector. Cabe aclarar que dichas adecuaciones viales resultaron del Estudio de Diagnóstico y Estrategias para las vialidades de la zona Del paseo Residencial elaborado por la empresa Urbis Internacional, S. A. de C. V. cuyo titular es el Arq. Juan Ignacio Barragán Villarreal.

De estas 2 adecuaciones, la primera de ellas ya se encuentra en operación mientras que la segunda no pudo realizarse debido a protestas de los vecinos de la Col. Del Paseo Residencial, por lo cual se le solicitó permutar dicha obra por la ampliación del Camino al Mirador, en el tramo que se encuentra entre las calles Plan de Milpa Alta con la Av. Lázaro Cárdenas, sin que a la fecha haya habido respuesta alguna de la empresa desarrolladora.

3.- Además de lo anterior, y conforme al primer Estudio de Impacto Vial presentado, sigue vigente la obligación marcada en el oficio No. COPD/V/438/2009 (la cual deberá presentar previo a la etapa de Proyecto Ejecutivo) que dice lo siguiente:

"Conforme a los resultados obtenidos del análisis de vialidad para la situación con proyecto, una vez que se encuentren habitados al 100% los departamentos, esta intersección presentará serios problemas operacionales, con altas demoras vehiculares y una utilización de su capacidad en sus límites, por lo cual el desarrollador queda obligado a lo siguiente:

- *Presentar una alternativa de accesibilidad para el desarrollo, sin contemplar las vialidades analizadas.*

Respecto a esta obligación, de buscar alternativas de acceso al desarrollo, el Lic. Hernán Garza Díaz presentó un escrito de fecha 7 de abril del 2011 en donde comenta que han avanzado favorablemente en los acuerdos con los Directivos del Fracc. Renacimiento para permitir a los residentes del Club Sonoma Residencial, usar habitual y libremente la vialidad existente de Renacimiento para dirigirse al sector sur de San Pedro Garza García (ver anexo No. 1).

Cabe mencionar que el escrito presentado anteriormente no representa una autorización formal, por lo que será necesario que para la etapa del Proyecto Ejecutivo (de la parte del Fraccionamiento que no cuenta con esta autorización), el Desarrollador presente la documentación técnica y legal respecto a esta alternativa de accesibilidad al Fracc. Club Sonoma Residencial a través del Fracc.

Renacimiento, tal como lo propuso el solicitante y que le fue indicado en etapas anteriores, o en su defecto presentar otra solución de accesibilidad que sea técnicamente factible desde el punto de vista vial y que no impacte de forma negativa a las vialidades e intersecciones de la zona colindante.”

Por lo anterior, para la etapa de proyecto ejecutivo de las unidades privativas, que aún no cuentan con dicha autorización el Desarrollador deberá presentar la formalidad técnica y legal, de alternativa de accesibilidad para el fraccionamiento, propuesta por el solicitante a través del fraccionamiento Renacimiento; o en su caso, como le fue señalado en el proyecto Urbanístico autorizado en el expediente administrativo N° PU-004/2009, de fecha 26-veintiseis de marzo del 2010-dos mil diez; presentar otra solución de accesibilidad, sin contemplar las vialidades analizadas.

3. DRENAJE PLUVIAL: De conformidad con el oficio N° DPTDU/H141/17, de fecha 04-cuatro de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría otorgó opinión técnica hidrológica FACTIBLE, en base a la revisión del plano correspondiente a la Modificación al Proyecto Urbanístico, así como en el acuerdo correspondiente al Proyecto Urbanístico (F-005/2013), así también en base en la revisión del Estudio Hidrológico e Hidráulico presentados por el propio promovente,:

Estudio Hidrológico actualizado para el Proyecto: Unidad Privativa 3, 4, 5, 6 y 7 del Fraccionamiento Club Sonoma Residencial, proporcionado por el propio promovente, realizado por el Responsable Técnico Ingeniería Urbana y Asociados, de fecha Septiembre 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Ing. Jorge Alberto López Ibarra, con Cédula Profesional N° 9758690, del cual presenta Carta Responsiva, el cual manifiesta lo que sigue: *Por medio de la presente la empresa INGENIERÍA URBANA Y ASOCIADOS, se hace responsable de los análisis, resultados, conclusiones, y recomendaciones que arrojó el Estudio Hidrológico con solución Hidráulica, efectuado en las Unidades privativas 3, 4, 5, 6 y 7 del Fraccionamiento Club Sonoma Residencial en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en la zona 14R con coordenadas: Este: 369011.12 m E y Norte: 2833728.59 m N....”*

El resultado de la revisión del Estudio Hidrológico e Hidráulico presentado a fin de dar solución al manejo de los escurrimientos a través del predio y considerando la facultad del Municipio para supervisar la construcción y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales; según el artículo 265 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- a) Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, que no hayan sido efectuadas.
- b) Siguen vigentes las consideraciones contenidas dentro del estudio hidrológico e hidráulico realizado por Consultoría AQUA por medio del Ing. Álvaro L. Vita Garza con fecha de realización Junio del 2010, atendiendo así lo suscrito en el artículo 215, fracción XIII de la Ley de

Ordenamiento Territorial, 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 seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por Ingeniería Urbana y Asociados a través del Ing. Jorge Alberto López Ibarra (Cédula No. 9758690) con fecha de septiembre de 2017, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- d) Durante el proceso de urbanización pueden existir arrastres considerables de material suelto, debido al movimiento de tierras en la zona, por lo que el urbanizador deberá considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- Instalar retenedoras de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- e) Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- f) Además, 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 término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- g) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente.

4. **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De conformidad con el oficio N° DPTDU/G017/2017, de fecha 27-veintisiete de febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de plano y los antecedentes con N° de Oficio: 539/2013/DIFR/SEDUE y DPTDU/G041/2013, para la aprobación de la etapa de Modificación al Proyecto Urbanístico, el cual informa las siguientes especificaciones y obligaciones al presente proyecto:

a) Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en los antecedentes con números de oficio: **539/2013/ DIFR/SEDUE** y **DPTDU/G041/2013** para las etapas anteriores.

- El Fraccionamiento deberá contar con supervisión del Asesor Geotécnico para que realice el control de vialidades durante su construcción y, en el caso de que esta Secretaría así lo disponga, le solicite las observaciones y bitácora de los trabajos de retiro y mejoramiento de suelos, rellenos y compactación.
- Deberá retirarse la capa que contiene materia orgánica antes de colar los firmes de concreto; sin embargo, cuando se realicen las excavaciones definitivas para la construcción de las cimentaciones, deberá de retirarse el material suelto del fondo de la excavación alterado por el equipo de corte.
- Se recomienda dotar al área de un drenaje que permita desalojar el agua de los predios y conducirla hacia los drenajes existentes; para evitar encharcamientos y/o infiltración de las aguas hacia la profundidad de desplante de las vialidades.
- En la etapa de trabajos de cortes para vialidades 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 ser construidos cordones en banquetas, así como dar las pendientes mínimas para obtener un bombeo eficiente y encausar el agua hacia las alcantarillas u obras de drenaje, logrando evitar las acumulaciones e inundaciones que provocarían que la humedad llegara hasta el nivel de desplante, sufriendo la estructura deformaciones que afectarían el buen desempeño de ésta.
- El Predio debe contar con supervisión del Asesor estructural para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación y las medidas estructurales por él diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción de las viviendas. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Se recomienda que al momento en que se realicen las excavaciones para la construcción de las cimentaciones, se limpie y retire del fondo de las excavaciones todo el material suelto producto del corte y/o materia orgánica y además protegerlo con plantilla de concreto pobre.
- Para las áreas de rellenos (donde sea necesario) se recomienda utilizar material tipo granular tipo CNC o arcillas calichosas compactadas, sin embargo en todo momento deberá evitarse construir o cimentar sobre material de relleno o escombros con condiciones inestables o de baja resistencia, así como evitarse sobre cargas en el terreno o exceder las recomendaciones del diseño estructural de la construcción.
- Debido a la presencia del nivel de aguas freáticas se recomienda ademar las paredes de la perforación con lodo bentonítico muy bien dosificado o con productos químicos y las pilas deberán ser rectas sin campana.



- Todos los muros deben dotarse de un sistema eficiente de drenaje que permita encausar el agua infiltrada fuera del muro.
- Se recomienda no dejar expuesta a largo plazo la roca con el fin de evitar la pérdida de humedad y su posterior resquebrajamiento por intemperismo.
- De acuerdo al estudio presentado, advierte que ante la probable identificación de fallas y fracturas se deberá tener cuidado de construir la edificación en alguno de los bloques, así también a un lado de la fallas, pues si llegara a presentar esto podría peligrar la estabilidad ante el asentamiento diferencial causado por la activación de dicha fallas; así también el proyecto contempla cortes, mismos que aprovecharán el desnivel del terreno por lo cual no hay problema de estabilidad (de acuerdo al estudio presentado).
- En la etapa de trabajos de cimentación y construcción, deberán aplicarse todas las medidas preventivas para evitar que en eventos de lluvia fuerte se produzcan acarreo importantes de suelo hacia las partes bajas del predio que pudieran afectar vialidades e infraestructuras vecinas, por lo que deberá contemplarse el empleo de bordos y canaletas para conducir el agua pluvial correctamente hacia áreas destinadas para tal fin.
- Al realizar cortes de nivelación para el desplante de las edificaciones, la masa rocosa quedará a la intemperie experimentando un intemperismo y deterioro acelerado, por lo que se recomienda cubrir el sitio con malla y concreto lanzado o algún método de estabilización garantizado.
- Se recomienda que los cortes sean escalonados y con ángulos de reposo que garanticen los factores de seguridad necesarios para la estabilidad de cada corte a fin de reducir las profundidades de excavación y evitar problemas de inestabilidad de bloques de roca o riesgo de deslizamiento, así también tomar medidas de seguridad o remediación para garantizar el área de estabilidad de taludes o pendientes resultantes de los cortes, por lo que deberán tomarse precauciones necesarias (mallas, barreras, concreto lanzado, anclaje, etc.).
- 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 subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, por lo que será necesario recubrir los taludes con lonas, evitar que el agua escurra por las paredes de los taludes y disponer de bombas para abatir (si se encuentra) el nivel freático por abajo del nivel de desplante de la cimentación, ubicando con tiempo el sitio donde se bombeará el agua para evitar su recirculación.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones para la construcción de la cimentación y sótanos, particularmente en las partes adyacentes a construcciones y vialidades existentes para evitar alterar su estabilidad, derivados de la falta de presión de confinamiento al remover material.

- Con base en el artículo 57 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, Las alturas de los muros de contención no deberán exceder de 3.50m.
- Para la etapa de Proyecto Ejecutivo se deberá presentar lo siguiente:
 - El Propietario deberá presentar a esta Secretaría el Programa de Trabajo de la etapa de cortes y estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y copia de la bitácora de obra con memoria fotográfica hasta que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra.
 - Con base en el Artículo 58 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León referente a la Estabilidad de los Taludes, SE DEBERÁN PRESENTAR PROPUESTAS DE ESTABILIDAD DE TALUDES SUSTENTADAS CON SU CORRESPONDIENTE ANÁLISIS.

5. ASPECTOS ECOLÓGICOS: De acuerdo al oficio N° 1166/17-DIEC-SEDUE, de fecha 15-quince de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología; establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes.

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.

2. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudieran ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

QUINTO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

SEXTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad;** así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.



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

OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción I, así como de incumplir con todo aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole 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, Liliana Aidé Zapata Cerda, Saúl Antonio Morales Juárez, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, 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.-----



2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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

Arq. Virginia Castillo González
DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/lazc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse José Manuel Caballero Sillas siendo las 11:07 horas del día 20 del mes de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Saúl A. Morales Juárez
FIRMA _____

NOMBRE José Manuel Caballero Sillas
FIRMA _____

19/19



