



Nº de Oficio: 10114/SEDUE/2019
Expediente Nº F-029/2018
Asunto: Autorización de Ventas

INSTRUCTIVO

**A LA C. MARIA CLARA ANA GONZALEZ FIGUEROA
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**

José Vasconcelos N° 312, Col. Sierra Madre,
San Pedro Garza García, N.L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de marzo del 2019-dos mil diecinueve. -----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-029/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 05-cinco de junio del 2018-dos mil dieciocho presentado por la C. María Clara Ana González Figueroa, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 11,706-once mil setecientos seis, de fecha 19-diecinueve de febrero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular Número 89-ochenta y nueve, con domicilio en el Municipio de Monterrey y ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, el cual contiene Poder General para actos de Dominio; que le otorgó a su favor la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**; mediante el cual solicita la **Autorización de Ventas** de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES JADE SECTOR COMERCIAL RUIZ CORTINES**; el cual constará de 15-quince lotes comerciales y de servicios; relativo a la superficie solicitada de **51,334.343 metros cuadrados**, el cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **92,762.755 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **19-001-163**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N° 1,437-mil cuatrocientos treinta y siete, de fecha 14-catorce de septiembre de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado León A. Flores Gonzalez, Notario Público Titular N° 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 9316, Volumen 224, Libro 233, Sección I Propiedad, de fecha 17-diecisiete de noviembre de 1992-mil novecientos noventa y dos; así mismo, presentó Rectificación de Medidas (disminución de superficie del inmueble) ratificada en fecha 13-trece de junio del 2011-dos mil once, ante el Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular N° 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 45,544-cuarenta y cinco mil



8

Área del Polígono:
 Área Vial:
 Área Urbanizable:
 Áreas Municipales:

149,066.526 metros cuadrados
 50,549.488 metros cuadrados
 98,517.038 metros cuadrados
 14,119.685 metros cuadrados

II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido bajo el oficio 621/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 19-diciembre de julio del 2013-dos mil trece, bajo el expediente administrativo N° F-002/2013, autorizó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unitario con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES JADE, relativo a una superficie solicitada de 149,066.526 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedo como sigue:

relativo a la superficie total a desarrollar de 149,066.526 metros cuadrados.
 complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES JADE, Diseño Urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unitario con uso respecto a La Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y se fijaron los Lineamientos Generales de oficio N° 543/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 26-veintiseis de junio del 2013-dos mil trece, informo Secretaría, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° FYL-175/2012, bajo el cuadrado; dando una superficie Vial total de 36,879.719 metros cuadrados. Posteriormente esta Cumbres Jade (hoy denominada Cumbres Madera), relativo a la superficie de 13,695.252 metros relativo a la superficie de 23,184.467 metros cuadrados, así como el proyecto Vial referente a la Avenida Rasantes, para desarrollar un proyecto Vial referente a la Prolongación de la Avenida Ruiz Cortines 2862/SEDUE/2012, de fecha 11-Once de octubre del 2012-dos mil doce, aprobó el Proyecto de acuerdo contenido en el expediente administrativo N° RAS-109/2012, bajo el oficio N° 1. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante

CONSIDERANDO

quintientos cuarenta y cuatro, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2727, Volumen 105, Libro 55, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 21-veintuno de junio del 2011-dos mil once; además de Acreditación de área de un inmueble (con superficie de 92,762.755 metros cuadrados) mediante Escritura Pública N° 12,587-dos mil quinientos ochenta y siete de fecha 06-seis de enero del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular No. 89-ochenta y nueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, bajo el Número 222, Volumen 117, Libro 5, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 16-dieciois de enero del 2017-dos mil diecisiete; predio colindante a la Avenida Ruiz Cortines, al Oriente del Panteón San José y al Norte del Fraccionamiento Hacienda Santa Clara, 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;



Área Vendible:	84,397.353	metros cuadrados
Áreas Habitacionales:	43,408.550	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	40,988.803	metros cuadrados
Nº Lotes Habitacionales:	288	
Nº Lotes Comerciales y de Servicios:	17	
Nº Total de Lotes:	305	
Transformadores (19)(0.96 m2)	18.24	metros cuadrados

III. Posteriormente esta misma Secretaría, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-032/2013, bajo el oficio N° 669/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 12-doce de agosto del 2013-dos mil trece, aprobó el Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES JADE, relativo a la superficie solicitada de 149,066.526 metros cuadrados; cuyo proyecto contienen una superficie vial de 50,549.488 metros cuadrados.

IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido bajo el oficio 694/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 18-dieciocho de agosto del 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo N° F-045/2014, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en cambios en la vialidad de Ruíz Cortines en cuanto a la implementación de retornos y eliminación de vueltas izquierdas así como ajustes de los derechos de paso de Agua y Drenaje, así mismo se otorgó la Autorización del Proyecto Ejecutivo, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado CUMBRES JADE, relativo a una superficie solicitada de 149,066.526 metros cuadrados identificado con el Expediente Catastral 19-001-163; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área del Polígono:	149,066.526	metros cuadrados
Área Vial:	48,803.488	metros cuadrados
Área Urbanizable:	100,263.038	metros cuadrados
Áreas Municipales:	15,594.585	metros cuadrados
Área Vendible:	84,392.430	metros cuadrados
Áreas Habitacionales:	43,404.049	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	40,988.381	metros cuadrados
Nº Lotes Habitacionales:	288	
Nº Lotes Comerciales y de Servicios:	17	
Nº Total de Lotes:	305	
Área Derecho de Paso SADM:	261.623	metros cuadrados
Área para Transformadores (15 piezas) (096. M2)	14.400	metros cuadrados

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 29-veintinueve de agosto del 2014-dos mil catorce, bajo el No. 2992, Volumen: 133, Libro: 120, Sección: Resoluciones y Convenios Diversos; autorizando la realización y otorgando la concesión para las obras de urbanización

e instalaciones de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador, así como la forma y plazos para su cumplimiento; teniéndose con dicha inscripción por garantizadas las obligaciones del desarrollador.

V. Así mismo esta Autoridad, mediante acuerdo contenido en el Oficio N° 887/2014/DIFR/SEUDE, de fecha 30-treinta de octubre del 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo N° F-073/2014, aprobó la Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado **CUMBRES JADE SECTOR ROBLE**, el cual constara de 68-sesenta y ocho lotes habitacionales unifamiliares y 2-dos lotes comerciales y de servicios, para una superficie solicitada de **37,362.073 metros cuadrados**, correspondiente a una mayor extensión de **149,066.526 metros cuadrados**, quedando con la distribución de áreas siguiente:

Area Total del Polígono:	149,066.526	metros cuadrados
Area Neta a Desarrollar:	37,362.073	metros cuadrados
Area Fuera de Aprobación:	111,704.453	metros cuadrados
Area Vial:	18,020.375	metros cuadrados
Area Urbanizable:	19,341.698	metros cuadrados
Áreas Municipales:	4,395.383	metros cuadrados
Area Vendible:	14,680.852	metros cuadrados
Area Habitacional:	9,698.423	metros cuadrados
Area Comercial y de Servicios:	4,982.429	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	68	
N° Lotes Comerciales y de Servicios:	02	
N° Total de Lotes:	70	
Area Derecho de Paso SADM:	261.623	metros cuadrados
Area para Transformadores C.F.E. 4 pzas (096.m2/pza)	3.840	metros cuadrados

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 19-diecinove de febrero del 2015-dos mil quince, bajo el No. 3, Volumen: 176, Libro: 1, Sección: Fraccionamientos; autorizando la realización y otorgando la concesión para las obras de urbanización e instalaciones de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador, así como la forma y plazos para su cumplimiento; teniéndose con dicha inscripción por garantizadas las obligaciones del desarrollador.

VI. Que esta secretaría, mediante acuerdo contenido con el oficio N° 983/SEUDE/2016, de fecha 11-once de abril del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente administrativo N° F-116/2015, aprobó la Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **CUMBRES JADE SECTOR ALAMO** el cual constara de 74-setenta y cuatro lotes habitacionales unifamiliares, para una superficie solicitada de 18,941.698 metros cuadrados,



correspondiente a una mayor extensión de 149,066.526 metros cuadrados, quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total del Polígono:	149,066.526	metros cuadrados
Área Autorizada Sector Roble:	37,362.073	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	92,762.755	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar Sector Álamo:	18,941.698	metros cuadrados
Área Vial (incluye Transformadores C.F.E.):	6,367.304	metros cuadrados
Área Urbanizable:	12,574.394	metros cuadrados
Áreas Municipales:	2,485.060	metros cuadrados
Área Vendible:	10,089.334	metros cuadrados
Área Habitacional:	10,089.334	metros cuadrados
Nº Lotes Habitacionales:	67	
Total de Lotes:	67	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en fecha 18-dieciocho de agosto del 2016-dos mil dieciséis, bajo el No. 27, Volumen: 176, Libro: 2, Sección: Fraccionamientos; autorizando la realización y otorgando la concesión para las obras de urbanización e instalaciones de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador, así como la forma y plazos para su cumplimiento; teniéndose con dicha inscripción por garantizadas las obligaciones del desarrollador.

VII. Así mismo esta secretaria, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° F-030/2016, bajo el oficio N° 4710/SEDUE/2017, de fecha 27-veintisiete de marzo del 2017-dos mil diecisiete, se concedió una **Prorroga por 02-dos años**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES JADE**, relativo a la superficie solicitada de 149,066.526 metros cuadrados

VIII. Que esta secretaria, mediante acuerdo contenido con el oficio N° 9006/SEDUE/2018, de fecha 11-once de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, bajo el expediente administrativo N° F-012/2018, aprobó la Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **CUMBRES JADE SECTOR ENCINO** el cual constara de 60-sesenta lotes habitacionales unifamiliares, para una superficie solicitada de 17,174.009 metros cuadrados, correspondiente a una mayor extensión de 92,762.755 metros cuadrados, quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total del Polígono:	92,762.755	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación Zona Comercial:	51,334.343	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación Sector Ebano:	24,254.403	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar (Sector Encino):	17,174.009	metros cuadrados



J

X. Que según inspección física de fecha 18-dieciocho de junio del 2018-dos mil dieciocho, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento CUMBRES JADE SECTOR COMERCIAL RUIZ CORTINES, presenta un avance de obra del 6.25%, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por los propios promotores, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$9,816,137.99 (NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS 99/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 254 fracción V y 256 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de \$11,779,365.59 (ONCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CIENTO CINCO PESOS 59/100 M.N.), notificado a las persona moral denominada SIERRA MORENA S.A. DE C.V., por conducto de su Apoderado, la C. María Clara Ana González Figueroa, bajo el oficio N° 9047/SEDUE/2018, en fecha 14-catorce de diciembre del 2018-dos mil dieciocho; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría de fecha 09-nueve de enero del 2019-dos mil diecinueve, la C. María Clara Ana González Figueroa, Representante Legal de SIERRA MORENA, S.A. DE C.V., exhibe póliza de fianza N° 2054161-0000, expedida el día 14-catorce de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, por

2

o Escrito signado por la C. María Clara Ana Gonzales Figueroa, representante Legal de SIERRA MORENA, S.A. DE C.V., de fecha 22-veintidos de octubre del 2018-dos mil dieciocho; que a letra dice: " Por medio de la presente me refiero al fraccionamiento Cumbres Jade Sector Encino...al respecto le informo...que se presentan un Certificado de Gravamen... dicho gravamen es en relación a la fianza con Póliza " 1674773-0000 a favor de Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey N.L. para garantizar la obra de urbanización del Sector Alamo del Fraccionamiento Cumbres Jade. Dicha Fianza quedara sin efectos al concluir con el trámite de la terminación de obra del sector Alamo... " (el subrayado es nuestro).

F



IX. Que en relación al Gravamen que versa respecto de los predios objetos del trámite que nos ocupa, el promotor presente en fecha 24-veinticuatro de octubre del 2018-dos mil dieciocho, el siguiente escrito:

Area Vial:	5,442.008	metros cuadrados
Area de Transformadores:	2.88	metros cuadrados
Area Urbanizable:	11,729.121	metros cuadrados
Areas Municipales:	2,255.048	metros cuadrados
Area Vendible:	9,474.073	metros cuadrados
Area Habitacional:	9,474.073	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	60	
Total de Lotes:	60	



Liberty Fianzas, S.A. de C.V., en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad **\$11,779,365.57 (ONCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 57/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 277 Fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

XI. La persona moral denominada **SIERRA MORENA S.A. DE C.V.**, exponen que con el fin de que surta efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.

XII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000056041**, de fecha 21-veintiuno de marzo del 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de \$111,834.80 (CIENTO ONCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 80/100 M.N.); el cual se desglosan los conceptos de pago como sigue: \$ 13,898.61 (TRECE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 61/100 M.N.) relativos a los conceptos de pago de certificación del cumplimiento de requisito para ventas; derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso d) y fracción VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; Además los solicitantes cumplen con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 inciso a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$97,936.19 (NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 19/100 M.N.); constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de **36,005.952 metros cuadrados**, correspondientes al fraccionamiento **CUMBRES JADE SECTOR COMERCIAL RUIZ CORTINES**

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

- a) **Agua potable y drenaje sanitario:** copia de recibo oficial con número de Folio **21158826**, de fecha 07-siete de julio del 2014-dos mil catorce, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje para un área vendible de 84,397.35 metros cuadrados.
- b) **Energía eléctrica:** copia de reportes de pagos de servicios, con número de referencia 99DD12A079990051, de fecha 07-siete de mayo del 2014-dos mil catorce, por concepto de pago



por Obra Específica, en relación al Convenio N° ESP-01/2014 de fecha 12-doce de enero del 2017- dos mil diecisiete.

c) **Movilidad:** Oficio N° DIPV/0161/2016, de fecha 08-ochto de julio del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, a través de la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad, en el que señala: "... **Esta Agencia Estatal del Transporte expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras obligaciones establecidas con anterioridad, por esta Dependencia y dictadas por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo 199 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas. ...**"

Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación a la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, de la Ley de la materia, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado CUMBRES JADE SECTOR ENCINO, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promoviente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de recibo oficial con número de Folio 23994527, de fecha 12-doce de julio del 2016-dos mil dieciséis por constancia de pago por incorporación a las redes de movilidad, expedida por el Estado, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254 fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

Así mismo, en la etapa de Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 204, fracción XI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promoviente acompañó el oficio número DIPV/0152/2012 de fecha 23-veintres de octubre del 2012-dos mil doce, expedido por la Dirección General de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.

XIV. Es menester señalar en cuanto a la obligación establecida dentro de la autorización otorgada dentro del expediente administrativo F-002/2013 de fecha 19-diecinove de julio del 2013-dos mil trece, bajo el oficio 621/2013/DIFR/SEDE relativo al Proyecto Urbanístico, en el Tercero de los Acuerdos, número 5 de Drenaje Pluvial, se estableció que de acuerdo al oficio No. DPPU/H124/2013 de fecha 18 de abril del 2013, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorgo el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico hidrológico, en base a la revisión del plano presentado, quedando condicionado a lo siguiente: "...d) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales debiera ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de 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... Autorización condicionada por SADM a que se cumplan las siguientes acciones, las cuales deben presentarse en un periodo de 3 meses.

- 1) *El desarrollador deberá presentar un programa con elaboración de planos de las etapas realizadas y por realizar, de los diferentes sectores de la vivienda con calculo hidrológico e hidráulico..., de los riesgos de inundación aguas abajo, incluyendo los desarrollos realizados y por realizar por la empresa...*
- 2) *Realizar un plano de obras con dimensiones hidráulicas para mitigar el impacto del incremento de escurrimientos y riesgo de inundación aguas abajo sobre todo en los cruces en Av. Lincoln y Ruiz Cortines.*
- 3) *Programa de Ejecución de obras, fecha y dimensiones hidráulicas del puente Ruiz Cortines y cruce adicional en Av. Lincoln..."*

Siendo reiterada la referida obligación mediante resolución emitida dentro del expediente administrativo **F-045/2014** bajo el oficio No. **694/2014/DIFR/SEDUE** de fecha 18-dieciocho de agosto del 2014-dos mil catorce, correspondiente a la Modificación al Proyecto Urbanístico y la Autorización del Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar con Uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominado Cumbres Jade, en el numeral Quinto de los Acuerdos referente a Drenaje pluvial en el inciso D), que a letra dice: "...La *red de obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala...la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...*

Es de señalar, que según oficio firmado por el Ing. Héctor Gonzalez García, Representante Legal de Sierra Morena S.A. de C.V. y con fecha 20 de junio del 2014...se compromete a entregar la documentación indicada en el oficio 051-R-10-3-C/2013 (marzo 2013) ...se considera que dicha documentación deberá ser presentada ante esta secretaria al momento de solicitar el Proyecto de Ventas."

Respecto a lo anterior la Dirección de Ingeniería de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, emitió el Oficio No. **SADM-ING-1656-17** de fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2017-dos mil diecisiete en el cual se hace referencia a la factibilidad del drenaje pluvial autorizado de manera condicionada en el diverso oficio No. **051-10-3-C/2013**, en el que se indicaran ciertas acciones a cumplir, señalando lo siguiente: "Habiéndose realizado parte de las acciones, quedara pendiente la construcción de las obras siguientes:

- 160.49 m. tubo 1.53 m. (60") por Asamblea Ejidal incluye cruce Ave. Lincoln
- 291.69 m. tubo 1.52 m. (60") por Ejercito Nacional
- 41.00 m. tubo 2.50 m. (100") cruce Ave. Lincoln
- 505.26 m. tubo 2.65 m. (104") por Solidaridad
- 156.16 m. 2 tubos 1.22 (48") por Meseta
- 126.65 m. 2 tubos 2.4 (96") por Meseta

F

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1 fracción V, 3, 5 fracción XXXII, 6 Fracción IV, 10 Fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 Fracción I, 123 Fracciones I inciso a) y b) y II inciso a) y d), 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 205 fracciones I la VII, IX a XI, 242 fracción VII, 243 fracción VI, 245, 254 fracciones I al X, 256 fracciones I y II, 257, 271 fracción VI, 272 fracción IV y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 148 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 V, XV, XVI, XL, XLII, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

XVI. Que revisados los antecedentes de aprobación del predio objeto del fraccionamiento, realizado el estudio y análisis del expediente, considerando los dictámenes jurídicos, urbanísticos y demás elementos que obran en el mismo, además que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre Zonificación, Lotificación, Densidad, Lineamientos, Drenaje Pluvial, Areas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstos en la Ley en la materia, **resulta positiva la solicitud de autorización de ventas** y es procedente la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes.

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

Lo anterior de acuerdo al estudio hidrológico hidráulico presentado por esa Empresa, con lo cual queda establecido el programa de obras a realizar, por los Urbanizadores actuales y futuros incluyendo a la Empresa Sierra Morena, S.A. de C.V. a la cual se le autoriza la factibilidad en el predio Cumbres Jade"; es menester señalar que el debido cumplimiento de las obras antes descritas, están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, en consecuencia será a dicha dependencia quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma le otorgue la constancia que corresponda, la que deberá presentar ante esta Autoridad al momento de solicitar la Terminación de Obras y Liberación de Garantías

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos antes señalados, habiéndose formalizado en este acto y por instrumento el otorgamiento de la Garantía mencionada, se otorga a la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**, la **Autorización de Ventas**, de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES JADE SECTOR COMERCIAL RUIZ CORTINES**; el cual constará de 15-quince lotes comerciales y de servicios; relativo a la superficie solicitada de **51,334.343 metros cuadrados**, el cual se deriva de la superficie de mayor extensión de **92,762.755 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **19-001-163**; cuyo proyecto contiene la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	92,762.755	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación Sector Ébano:	24,254.403	metros cuadrados
Área Autorizada Sector Encino F-012/2018:	17,174.009	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar (Sector Comercial):	51,334.343	metros cuadrados
Área Vial:	11,868.826	metros cuadrados
Área Urbanizable:	39,465.517	metros cuadrados
Área Municipales:	3,459.565	metros cuadrados
Área Vendible:	36,005.952	metros cuadrados
Área Comercial y Servicios:	36,005.952	metros cuadrados
No. Lotes Comerciales y Servicios:	15	
Total de Lotes:	15	

Predio colindante a la calle Ave. Cumbres Madeira y Ave. Ruiz Cortines, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Delegación Poniente, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Se acepta la garantía propuesta por las personas morales denominadas **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.** por conducto de sus apoderados legales, para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CUMBRES JADE SECTOR COMERCIAL RUIZ CORTINES**; consistente en la póliza de fianza N° **2054161-0000**, expedida el día 14-catorce de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, por **Liberty Fianzas, S.A. de C.V.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad **\$11,779,365.57 (ONCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 57/100 M.N.)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 271 Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

TERCERO: Se tiene a la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**, por conducto de sus apoderados legales; cediendo formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L.

CUARTO: Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S.A. DE C.V.**, por conducto de sus apoderados legales; que para dar cumplimiento al Artículo 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá acudir de inmediato al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a inscribir el instructivo y los planos autorizados. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, remitiendo a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente.

QUINTO: Se Ratifican y Continúan vigentes las obligaciones impuestas en todas las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

SEXTO: De conformidad, a la autorización otorgada dentro del expediente administrativo **F-002/2013** con fecha de resolución del 19-diecinueve de julio del 2013-dos mil trece bajo el oficio No. **621/2013/DIR/SEDUE**, correspondiente al Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **Cumbres Jade**, descrita en el considerando II del presente resolutive, en el Tercero de los Acuerdos en el punto 3. Validad Maestra, entre otras cosas la siguiente obligación del desarrollador: "...b) Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra de la zona, entre las cuales se encuentran la semaforización y las adecuaciones viales de la intersección de la Av. Ruiz Cortines actual y la prolongación de la Av. Ruiz Cortines (tramo nuevo), toda vez que se lleve a cabo la construcción y conexión de los tramos faltantes de dicha vialidad y pueda ser conectada hacia el puente, hacia el Municipio de García, N.L. Cabe señalar que los semáforos, señales viales y dispositivos que se requieran en la intersección, deberán ser suministrados por el Desarrollador," respecto a lo anterior, se reitera a la persona moral denominada **SIERRA MORENA, S.A. de C.V.**, por conducto de su apoderada legal la C. María Clara Ana González Figueroa que sigue vigente la obligación del desarrollador de concluir con la totalidad de las obras de urbanización del Fraccionamiento que nos ocupa; esto previo a la autorización de la Terminación de Obras y Liberación de Garantías.

SEPTIMO: Se informa a la persona moral denominada Sierra Morena, S.A. de C.V. que atendiendo lo expuesto en el numeral XIII del apartado de Considerandos del presente resolutive, para el trámite de Terminación de Obras y Liberación de Garantías, deberá acreditar el debido cumplimiento de las obras





de construcción indicadas en el oficio SADM-ING-1656-17 de fecha 24 de noviembre del 2017 emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.

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

NOVENO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y **bajo protesta de decir verdad**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

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

UNDÉCIMO: 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.

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



DECIMOTERCERO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Hector Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Perez Segundo, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Lilitiana Aide Zapata Cerdá, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, quienes podrán cumplir la conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.

LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



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

VCG/gsp/lazc/SZS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Marco E. Arango Barrón siendo las 12:34 horas del día 10 del mes de Agosto del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Lilitiana Aide Zapata
FIRMA [Handwritten Signature]
NOMBRE Martha E. Arango Barrón
FIRMA [Handwritten Signature]