



INSTRUCTIVO

AL. C. LIC. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO
APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS
IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.,
BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., ASI COMO DE LOS C. C. ARQ. HERNAN GONZALEZ GARCIA, C.P. JAIME
ESCAMILLA TIENDA, LIC. JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO, ING. JORGE MARTINEZ PAEZ,
LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ.
Batallón de San Patricio N° 109 Local BC-01, Valle Oriente,
San Pedro Garza García, N.L.
Presente.-

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

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-057/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de junio del 2015-dos mil quince, presentada por el **C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego**, en su carácter de Apoderado Legal de las personas morales denominadas **IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V.,** y los **C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, JORGE MARTINEZ PAEZ, JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO** y **HERNAN GONZALEZ GARCIA**, lo cual acredita su personalidad mediante la siguiente documentación: Escritura Pública 21,487-veintiún mil cuatrocientos ochenta y siete, de fecha 10-diez de Marzo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico con No. 145163*1 de fecha 28-veintiocho de abril del 2014-dos mil catorce, otorgado a su favor por la persona moral denominada **IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V.**; Escritura Pública 10,457-diez mil cuatrocientos cincuenta y siete, de fecha 17- diecisiete de Febrero del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 67511*9 de fecha 22-veintidós de Febrero del 2006-dos mil seis, otorgado por la persona moral denominada **TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S. A. DE C.V.**; Escritura Pública 10,449-diez mil cuatrocientos cuarenta y nueve, de fecha 16-dieciséis de Febrero del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 50928*9 de fecha 22-veintidós de Febrero del 2006-dos mil seis, otorgado por la persona moral denominada **BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V.** y mediante Acta Fuera de Protocolo No. 202,692-doscientos dos mil seiscientos noventa y dos, de fecha 26-veintiséis de Septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante del Lic. Joaquín Gerardo Montaña Urdiales, Notario Público Suplente, adscrito a la Notaria Publica N° 113-ciento trece, de quien es Titular el Lic. Gonzalo Treviño Sada, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, otorgado por los **C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, ING. JORGE MARTINEZ PAEZ, LIC. JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO** y **ARQ. HERNAN GONZALEZ GARCIA**; mediante el cual solicita la **Autorización de Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **LANIA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de **25,475.35 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-045**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Pública 21,726-veintiun mil setecientos veintiséis, de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

580000

N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

Nuevo León, relativo al contrato de compraventa de inmueble, quedando como compradores del terreno con superficie de 1 Ha. 2,737.55 metros cuadrados, la persona moral denominada Inmobilien Metro, S.A. de C.V.; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5345, Volumen: 288, Libro: 214, Sección Propiedad, de fecha 25-veinticinco de junio del 2014-dos mil catorce. Así mismo el promovente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 77,567/2014-setenta y siete mil quinientos sesenta y siete diagonal dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Everardo Alanís Guerra, Notario Público N° 96-noventa y seis, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 12,737.72 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Numero 5130, Volumen 111, Libro 103, Sección Auxiliares Monterrey, de fecha 02-dos de septiembre del 2014-dos mil catorce, Escritura Publica 22,055-veintidós mil cincuenta y cinco, de fecha 14-catorce de agosto del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer distrito registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Numero 7565, Volumen 288, Libro 303 Sección Propiedad Monterrey, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2014-dos mil catorce. Así mismo el promovente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 78,008/2014-setenta y ocho mil ocho diagonal dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Everardo Alanís Guerra, Notario Público N° 96-noventa y seis, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 12,737.63 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6111, Volumen 111, Libro 123, Sección Auxiliares Monterrey, de fecha 23-veintitres de Octubre del 2014-dos mil catorce; Escritura Publica 23,265-veintitres mil doscientos sesenta y cinco, de fecha 01-primero de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular No. 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la Formalización de Copropiedad en los dos Inmueble y Porcentaje de Copropiedad del Inmueble de Fusión, quedando los siguientes porcentajes: IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. en un 52%-cincuenta y dos por ciento, TRAZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. de C.V. en un 35%-treinta y cinco por ciento, BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., en un 3%-tres por ciento, JAIME ESCAMILLA TIENDA, en un 2%-dos por ciento, MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ en un 2% dos por ciento, JORGE MARTINEZ PAEZ, en un 2%-dos por ciento, JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO, en un 2%-dos por ciento, HERNAN GONZALEZ GARCIA, en un 2%-dos por ciento, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el No. 3532, Volumen: 113, Libro: 71, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 17-diecisiete de Junio de 2015-dos mil quince, predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que la competencia del Ayuntamiento de Monterrey para resolver el presente asunto es indelegable, de conformidad con lo dispuesto por los últimos párrafos de los artículos 10 y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señalan lo siguiente:

“Artículo 10: Son facultades y obligaciones de los Municipios:

I. XXV. ...

Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas directamente por los Ayuntamientos y en su caso por las autoridades administrativas a quienes ellos se las deleguen a través del reglamento municipal correspondiente pero con el control y evaluación de estos. En ningún caso podrá el Ayuntamiento delegar sus atribuciones a ningún funcionario en lo que concierne a licencias o autorizaciones en zonas de riesgo o de montaña.” (El subrayado es nuestro)

Artículo 166: *Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, el Ayuntamiento, antes de otorgar licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás*



autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, podrá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto.

.....
Tratándose de zonas de riesgo alto o muy alto, las facultades del Ayuntamiento para el otorgamiento de cualquier tipo de autorizaciones o licencias de carácter urbano no son delegables. (El subrayado es nuestro)

SEGUNDO: Que en cumplimiento a lo anteriormente señalado, la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, fracciones II y III, 42 y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 57, 58, fracción VIII, incisos a), c) y d), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, sometió a consideración del Ayuntamiento de Monterrey, Dictamen referente a la autorización del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata, que se denominará LANIA RESIDENCIAL, del predio identificado con el expediente catastral N° 52-002-045, el cual es colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, de acuerdo con los siguientes:

“...ANTECEDENTES

I. Que en Sesión Ordinaria de fecha 27 de agosto de 2015, con fundamento en los artículos 10 y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, este Ayuntamiento aprobó informar a las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y por sus propios derechos a los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, ING. JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, LIC. JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, por conducto de su representante, la factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el predio de superficie total solicitada de **25,475.35 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-045**, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL, así como la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano.

II. En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey consta el expediente administrativo número **F-057/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15 de junio de 2015, presentada por el **C. Lic. Gustavo Adolfo Backoff Pliego**, en su carácter de Apoderado Legal de las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., Y LOS C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO Y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, mediante la cual solicita la aprobación de **Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización Inmediata el cual se denominará **LANIA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de **25,475.35 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-045**, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

III. Con respecto al expediente mencionado en el Antecedente II, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, la siguiente opinión técnica:

**“AL C. PRESIDENTE DE LA Y A LA COMISION DE DESARROLLO URBANO
DEL R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, N.L.
Presente.-**

720860

N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

Por este medio le envío la opinión técnica debidamente foliado, referente a la solicitud de Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, presentada ante esta Autoridad el día 15-quince de Junio del 2015-dos mil quince, bajo el número de expediente administrativo F-057/2015, respecto del predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Lo anterior para su análisis y resolución, de conformidad, con el artículo 10 último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al respecto se le envía la siguiente información dentro de la integración del expediente:

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-057/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de Junio del 2015-dos mil quince, presentada por el **C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego**, en su carácter de Apoderado Legal de las personas morales denominadas **IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V.,** y los **C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, JORGE MARTINEZ PAEZ, JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNAN GONZALEZ GARCIA**, lo cual acredita su personalidad mediante la siguiente documentación: Escritura Pública 21,487-veintiún mil cuatrocientos ochenta y siete, de fecha 10-diez de Marzo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico con No. 145163*1 de fecha 28-veintiocho de abril del 2014-dos mil catorce, otorgado a su favor por la persona moral denominada **IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V.**; Escritura Pública 10,457-diez mil cuatrocientos cincuenta y siete, de fecha 17- diecisiete de Febrero del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 67511*9 de fecha 22-veintidós de Febrero del 2006-dos mil seis, otorgado por la persona moral denominada **TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S. A. DE C.V.**; Escritura Pública 10,449-diez mil cuatrocientos cuarenta y nueve, de fecha 16-dieciséis de Febrero del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 50928*9 de fecha 22-veintidós de Febrero del 2006-dos mil seis, otorgado por la persona moral denominada **BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V.** y mediante Acta Fuera de Protocolo No. 202,692-doscientos dos mil seiscientos noventa y dos, de fecha 26-veintiséis de Septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante del Lic. Joaquín Gerardo Montaña Urdiales, Notario Público Suplente, adscrito a la Notaría Pública N° 113-ciento trece, de quien es Titular el Lic. Gonzalo Treviño Sada, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, otorgado por los **C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, ING. JORGE MARTINEZ PAEZ, LIC. JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNAN GONZALEZ GARCIA**; mediante el cual solicita la aprobación de la **Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **LANIA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de **25,475.35 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-045**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Pública 21,726-veintiún mil setecientos veintiséis, de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al contrato de compraventa de inmueble, quedando como compradores del terreno con superficie de 1 Ha. 2,737.55 metros cuadrados, la persona moral denominada **Immobilien Metro, S.A. de C.V.**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5345, Volumen: 288, Libro: 214, Sección Propiedad, de fecha 25-veinticinco de junio del 2014-dos mil catorce. Así mismo el promovente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 77,567/2014-setenta y siete mil quinientos sesenta y siete diagonal dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Everardo Alanís Guerra, Notario Público N° 96-noventa y seis, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 12,737.72 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Numero 5130, Volumen 111, Libro 103, Sección Auxiliares Monterrey, de fecha 02-dos de septiembre del 2014-dos mil catorce, Escritura Pública 22,055-veintidós mil cincuenta y cinco, de fecha 14-catorce de agosto del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer distrito registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Numero 7565, Volumen 288, Libro 303 Sección Propiedad Monterrey, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2014-dos mil catorce. Así mismo el promovente presenta Rectificación de Medidas del predio que antecede mediante Acta Fuera de Protocolo No. 78,008/2014-setenta y ocho mil ocho diagonal dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Everardo Alanís Guerra, Notario





N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

Público N° 96-noventa y seis, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, cuya superficie quedó de 12,737.63 metros cuadrados, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6111, Volumen 111, Libro 123, Sección Auxiliares Monterrey, de fecha 23-veintitres de Octubre del 2014-dos mil catorce; Escritura Publica 23,265-veintitres mil doscientos sesenta y cinco, de fecha 01-primer de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular No. 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la Formalización de Copropiedad en los dos Inmueble y Porcentaje de Copropiedad del Inmueble de Fusión, quedando los siguientes porcentajes: IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. en un 52%-cincuenta y dos por ciento, TRAZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. de C.V. en un 35%-treinta y cinco por ciento, BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., en un 3%-tres por ciento, JAIME ESCAMILLA TIENDA, en un 2%-dos por ciento, MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ en un 2% dos por ciento, JORGE MARTINEZ PAEZ, en un 2%-dos por ciento, JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO, en un 2%-dos por ciento, HERNAN GONZALEZ GARCIA, en un 2%-dos por ciento, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el No. 3532, Volumen: 113, Libro: 71, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 17-diecisiete de Junio de 2015-dos mil quince, predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1146/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de Diciembre de 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo N° **S-150/2014**, aprobó la Fusión en 01-una porción del predio marcado con el número 045, identificado bajo el expediente catastral número 52-002-045, con una superficie de 12,737.72 metros cuadrados y el predio marcado con el número 046, identificado bajo el expediente catastral número 52-002-046 con una superficie de 12,737.63 metros cuadrados, para formar un **Lote con superficie de 25,475.35 metros cuadrados.**, siendo formalizada mediante la Escritura Publica No. 23,265-veintitres mil doscientos sesenta y cinco, de fecha 01-primer de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular No. 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la Formalización de Copropiedad en los dos Inmueble y Porcentaje de Copropiedad del Inmueble de Fusión, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Numero 3532, Volumen 113, Libro 71, Sección Auxiliar, de fecha 17-diecisiete de Junio de 2015-dos mil quince.
- II. Que esta Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio No. 1890/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 01-primer de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-094/2014**, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 27-veintisiete de agosto del 2015-dos mil quince, se aprobaron las etapas de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano al fraccionamiento que llevara por nombre **LANIA RESIDENCIAL**, relativo a una superficie de 25,475.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-045**.
- III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral número 52-002-045, con superficie total solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (**HM**), en la cual se permite la construcción para vivienda multifamiliar, así como vivienda unifamiliar el comercio básico está condicionado; para la porción colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (**CM**) en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido.

En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que en todos los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos se aplicará la densidad de la zona donde se ubique; siendo para esta zona aplicable la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar,

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01% hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor al 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

- IV. Que las personas morales denominadas **IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V. y BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V.**, acreditan su constitución, existencia y subsistencia, según consta en las siguientes documentales públicas, mismas que aporta en copia simple.
- o Escritura Pública 21,487-veintiún mil cuatrocientos ochenta y siete, de fecha 10-diez de Marzo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima que se denomina **IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V.**, inscrito en el Folio Mercantil Electrónico con No. 145163*1 de fecha 28-veintiocho de abril del 2014-dos mil catorce.
 - o Escritura Pública 1,544-mil quinientos cuarenta y cuatro, de fecha 13-trece de Marzo de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima que denomina **TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.**, registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Numero 1254, Volumen 131, Libro 3 Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de comercio de fecha 10-diez de Mayo de 1999-mil novecientos noventa y nueve.
 - o Escritura Pública 38,129-treinta y ocho mil ciento veintinueve, de fecha 29-veintinueve de Agosto de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Lic. Jesús Montaña García, Notario Público Titular N° 60 en ejercicio en este Municipio de Monterrey, relativo a la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada **BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V.**, registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Numero 1832, Folio 285, Volumen 419, de fecha 21-veintiuno de Septiembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.
- V. Que el promovente presentó solicitud de Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, acompañando copia de la identificación oficial del apoderado legal, y copia de los comprobantes de pago de impuesto predial con fecha 19-diecinueve de enero del 2015-dos mil quince.
- VI. Que el promovente presentó plano topográfico con las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal el C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y el perito responsable Arq. Gabriel Arq. Gabriel Camarillo Ugarte, con Cedula Profesional 183491, en donde se determina que el predio se encuentra en una zona en donde predomina el rango de pendiente del terreno natural menor al 15%, Plano del Proyecto con el Diseño Urbano del predio, en cual se indica: las curvas de nivel a cada metro, 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 y el cuadro de distribución de áreas; así como el Plano del Proyecto de Rasantes, en donde se indica: los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, con registro del polígono, proyecto geométrico de la vialidad, secciones de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles.
- VII. Que el promovente presentó autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; mediante Oficio N° 619/ISPMARN-IA/15, de fecha 27-veintisiete de Abril del 2015-dos mil quince, en el cual se autoriza de manera condicionada, la urbanización y lotificación de un proyecto habitacional conformado por 38-treinta y ocho, en un predio de dos polígonos con una superficie total de 25,475.18 metros cuadrados, ubicado sobre antiguo sobre Antigua Camino a Villa de Santiago, a 380 metros al norte de esta vía, Colonia Los Cristales.
- VIII. Que el promovente presentó el resolutivo emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales; bajo el Oficio N°



N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

139.04.1.-0717(15), de fecha 13-trece de Julio de 2015-dos mil quince, mediante el cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales en una superficie de 2.5475 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL LANIA**, con ubicación en el o los municipio(s) de Monterrey en el estado de Nuevo León, promovido por **TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V. Y OTROS**.

IX. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- o Estudio Hidrológico de fecha Septiembre del 2014-dos mil catorce, elaborado y signado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia, Cédula Profesional N° 8291284.
- o Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental de fecha Octubre del 2014-dos mil catorce, signado por la Dra. Leticia Villarreal Rivera, con Cédula Profesional N° 2373729.
- o Estudio Impacto Vial de fecha Septiembre del 2014-dos mil catorce, elaborado por Impacto Vial, soluciones a la medida S.A. de C.V., signado por el Ing. Pablo Ernesto Aneyba López, con Cédula Profesional N° 2014298.

- X. Que en fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto al desmonte, el trazo, las nivelaciones y los cortes, se hicieron en una vialidad perimetral aproximadamente de 400.00 m., en la cual se observa que está terminada la nivelación faltando aproximadamente 100.00 m., en una área e 100.00 m2 en el acceso se está construyendo la caseta, la cimentación está terminada y está en desplante de muros a una altura de 1.00m., en una área de 100.00 m2. Se construyó la caseta de ventas, por el Antiguo Camino a Villa de Santiago se desplanto un muro de block para la barda perimetral a una altura aproximada de 3.00 m., el predio se desmontó en un 90%. Terracerías: están hechos trabajos de terracería en una vialidad perimetral de 400.00 m. aproximadamente donde 300.00 m. la terracería ya está nivelada, el resto está compactada y sobre ella hay tierras para terminar de compactar y completar la nivelación para continuar con la colocación de la base, por las lluvias que se han presentado la terracería presenta surcos y erosión por la cual se va a requerir una re compactación. Drenaje Sanitario: Se observan acometidas en los lotes, por lo cual ya se encuentra instalada el poliducto principal así como la construcción de los pozos de visita quedando pendiente de instalar los brocales y las alcantarillas posterior a la instalación de base y la carpeta asfáltica. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos. Agua Potable: Hay acometidas en los lotes y al poniente del predio se observa la instalación de un hidrante colindante al área municipal 1. Gas Natural: No se han iniciado los trabajos de canalización de la red principal así como la instalación de las acometidas en los lotes. Pavimentación: No se han iniciado la aplicación de la carpeta asfáltica porque aún no se ha instalado la base sobre la terracería. Banquetas y Guarniciones No se han iniciado la construcción de las banquetas así como las guarniciones ni dentro ni fuera del predio. Electrificación: No se han iniciado los trabajos de construcción de registros, bases para medidores, así como la excavación para la instalación de la tubería y el cableado. Alumbrado Público: No se ha iniciado la construcción de las bases para la instalación de las luminarias. Jardinería y Arborización: No se ha iniciado el sembrado de árboles y la colocación del pasto. Nomenclatura y Señalamiento Vial: No se han instalado. Equipamiento: no se ha iniciado la instalación del mobiliario urbano. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte con terrenos sin uso, al sur habitacional y con terrenos sin uso, al oriente con vialidad y al poniente habitacional. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): en los lotes no se han iniciado construcciones, solo en el acceso la construcción de la caseta. Colindancias del predio: al norte con terrenos baldos, al sur con vivienda y terrenos baldíos, al oriente con el antiguo camino a Villa de Santiago y al poniente con viviendas. Infraestructura: en etapa de Construcción los servicios de agua, drenaje sanitario y gas. Sección de Vialidades colindantes al Predio: antiguo Camino a Villa de Santiago con una sección actual frente al predio de 8.00 m. Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: no se observan. Vegetación: El predio se desmontó en un 90% solo hay algunos árboles y maleza en el área municipal 1. Derechos de Paso C.F.E., Ay D.; Gas Pluvial, C.N.A: no hay.**

- XI. De acuerdo a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, con oficio No. 6432/15-DIEC-SEDUE, de fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo, bajo oficio número 139.04.1.0717 (15), con fecha del 13-trece de Julio del 2015-dos mil quince, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es de 2.5475 hectáreas.**

Considerando que el área total a desarrollar en los predios en cuestión es de 25,475.32 metros cuadrados, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de Área Vial a desarrollar es de 5,218.862 metros cuadrados y que las condiciones actuales son de predios completamente impactados debido a obras de desmonte recientes, por lo que los predios se encuentran desprovistos de cubierta vegetal, observándose solo 4-cuatro Huizaches de 9 centímetros de diámetro cada uno y al fondo un grupo de especies no mayores a 5 centímetros de diámetro, cabe mencionar que se observaron vestigios de más de 200 árboles derribados sin permiso, de especies predominantes como Anacua, Encino, Ébano, Palo Blanco y Huizache con diámetros de 5 a 50 centímetros, actualmente si existe actividad de construcción.

Se otorgan lineamientos de desmonte solamente para el Área Vial compensando al municipio por la pérdida de la biomasa vegetal de doscientos diez árboles que se derribaron sin permiso de esta Autoridad, la cantidad de 1,484-mil cuatrocientos ochenta y cuatro árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.

- XII.** Que atento a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, el Ayuntamiento antes de otorgar licencias relativas a usos de suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, podrá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico constituido para ese efecto"; esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, dictamen de las medidas de mitigación aplicables del Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, para el proyecto urbanístico y de rasantes a desarrollar en predio identificado con el número de expediente catastral 52-002-045 con superficie total de 25,475.352; colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

- XIII.** Que mediante oficio N° 141/SDUI/15 de fecha de 11-once de Septiembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informa: ".....hago de su conocimiento que el día 02-dos de septiembre del año 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Cuarta Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 04/2015, y en la cual se aprobó el siguiente dictamen: (el subrayado es nuestro)



Información General del Proyecto:

Expediente administrativo: 02/SDU-CTGH/15

Nombre del Proyecto: Fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar LANIA RESIDENCIAL.

Etapas: Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes

Ubicación: Predio con número de expediente catastral 52-002-045, ubicado colindante en Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 02/SDU-CTGH/15, relativo al proyecto a: Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León acuerda lo siguiente

1. Que en el Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes se incorporaron las observaciones y recomendaciones señaladas por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León mediante oficio 052/SDUI/15 de fecha 13 de abril de 2015"
- XIV.** Que atento a lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente señala lo siguiente: "Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia o autorización respectiva, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Dirección de Protección Civil que corresponda, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad."; esta Secretaría solicitó tanto a la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León como a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, su opinión técnica, y en su caso, ordenara la elaboración o repetición de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.
- XV.** Que mediante oficio N° DPCE-CAE-JIT-123/2015 de fecha 17-dieciséis de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría General de Gobierno, Dirección de Protección Civil de Nuevo León, a través de la Coordinación de Prevención y Administración de Emergencias, dirigido a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, informa lo siguiente: "Como acción preventiva, con el propósito fundamental de preservar la integridad física de las personas, sus bienes y su entorno, adjunto al presente se servirá encontrar Oficio No. 1895/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 01 de Septiembre del año en curso, suscrito por la C. Lic. Erika Moncayo Santacruz, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de



Nº de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente Nº F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

Monterrey, Nuevo León, y anexos, por lo que en tal virtud, por ser de su competencia el caso concreto, le solicito atentamente se sirva emitir la opinión correspondiente, lo anterior de conformidad con el artículo 26 fracción XIX, de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado, en relación con los artículos 115 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en vigor y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado... "

- XVI.** Que mediante oficio Nº DPCI/2040/15-M, de fecha 15-quince de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: ".....

**INFORME DE INSPECCION ASPECTOS GENERALES
OBSERVACIONES**

- 1) El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Antigua Camino a Villa de Santiago, el cual dicho predio cuenta con una superficie 25,475.352 m2 y un expediente catastral con número 52-002-045.
- 2) Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Norte un predio sin construcción, en la parte sur se encuentran dos quintas campestres, en el Oriente se encuentra la calle Antigua Camino a Villa de Santiago y cruzando ésta hay una quinta Campestre y al Poniente se encuentra una quinta campestre.
- 3) En los planos entregados ante esta dependencia se puede observar que lo que se desea realizar es un Proyecto Urbanístico de lotificación de 39 predios tipo 490.00 m2 clu de los cuales 1 de ellos es un área municipal de 2,846.712 m2.

ANALISIS DE RIESGO

El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares no se encuentra ubicado en una zona de Vulnerabilidad Hidrometeorológica ya que el desnivel natural es ascendente de su composición con respecto al vial principal teniendo sus escurrimientos hacia la parte sur a desembocar al arroyo la chueca.

CONCLUSIONES

Se deberán acatar las conclusiones y recomendaciones realizadas en el estudio Hidrológico presentado ante esta dependencia para la lotificación del predio en cuestión.

Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de lotificación para el fraccionamiento Lania, por lo que se recomienda continuar con los tramites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio"

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, L, LV, y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV, 11, 121 fracción I, 123 fracción I inciso a), 142 fracciones I al IV, 158 fracciones IV, VI y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 187 primer y segundo párrafos fracciones I al VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV, VII al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV y V, 243 fracción III y IV, 245, 249 fracciones I al VIII, 251, 271 fracción III incisos a), b) y c), 272 fracción I y II, 276 fracción I primer y segundo párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracciones I y II, 4 fracción XLV, 140, 141 fracción I, 142, 145 fracciones I a XIII y 146 fracciones I al VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León; Artículos 12 Fracción III y 15, Fracción I "De Planeación y Administración", inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., envía las siguientes consideraciones:

PRIMERO: Por lo expuesto anteriormente, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, estima que se encuentran integrados las constancias y requisitos de los artículos aludidos sobre la etapa de Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LANIA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie total solicitada de **25,475.35 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-045**, predio colindante al Antigua Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; el cual cumple con la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y densidad establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, cuyo proyecto presenta el siguiente cuadro de áreas:

Área Total del Terreno:	25,475.35	Metros cuadrados
Área Vial:	5,218.862	metros cuadrados
Área Urbanizable:	20,256.488	metros cuadrados

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

020000

N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

Área Municipal Total:	3,519.701	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	16,736.787	metros cuadrados
Numero de Lotes Habitacionales:	38	

SEGUNDO: De conformidad con lo dispuesto por los artículos 246, 248 primer párrafo, 250 primer párrafo, 251 y 271 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se revisó el proyecto urbanístico y el proyecto de rasantes presentados por el propio promoviente, los cuales cumplen con lo siguiente:

a) **ZONIFICACION:**

Por lo que respecta a los usos del suelo predominante y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, densidad permitida, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral 52-002-045, con superficie total solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (HM); en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se señala como permitido; para la porción colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago se considera como Corredor de Mediano Impacto (CMI) en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo por zonas secundarias el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido. Por lo que el presente proyecto cumple con el Uso Permitido.

b) **DENSIDAD:**

En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que en todos los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos se aplicará la densidad de la zona donde se ubique; siendo para esta zona aplicable la densidad de Crecimiento Controlado (CC) en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01% hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor al 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

El presente proyecto contempla un estudio de pendientes, presentado en esta Dependencia en fecha 16- dieciséis de Junio del 2015 dos mi quince signado por el perito responsable el Arq. Gabriel J. Camarillo Ugarte con ced. No. 183491, el cual arroja una superficie del predio 25,475.35, con pendientes del 0 al 15% resultando 38 viviendas; dando una superficie total de 25,475.35 metros cuadrados y 38.21 viviendas máximas; el proyecto contempla 38 viviendas; por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad de la zona.

c) **AREAS PUBLICAS:**

Deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I, 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano del Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202 fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: "No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quinque metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."

En el presente caso se requiere un área municipal de 2,845.253 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 16,736.787 metros cuadrados; por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (38 viviendas, siendo un área municipal requerida de 836 metros cuadrados); y cede una superficie total de 3,512.526 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 206 fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



d) ASPECTOS VIALES:

Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 204 fracción VIII y 205 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DTIV/669/2015, de fecha 22-veintidós de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría y teniendo que el desarrollador presento Estudio de Impacto Vial realizado por Impacto Vial Soluciones a la medida, S.A. de C.V. signado por el Ing. Pablo E. Aneyba L. Ced. Prof. 2014298, con fecha de septiembre 2014; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. El futuro desarrollo tendrá su acceso vial a través del Antiguo Camino a Villa de Santiago, el cual el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco señala con una sección vial de 15.00 metros de ancho en el tramo colindante al predio; actualmente este camino presenta secciones viales que llegan a ser menores de 7.00 metros de ancho en algunos tramos, lo que ocasiona que en esos tramos se dificulte el paso de 2 vehículos a la vez: uno en cada sentido.

Cabe señalar que la generación de viajes propone entradas y salidas vehiculares que tendrán su origen y destino principalmente hacia la Carretera Nacional, a través de la calle Cristal de Cuarzo, la cual cuenta actualmente con una sección vial inferior a los 7.00 metros, y no cuenta con banquetas peatonales.

La intersección de la calle Cristal de Cuarzo con la Carretera Nacional no cuenta con carril de desaceleración ni carril de aceleración y requiere una maniobra a 90 grados en un punto con escasa visibilidad, lo cual tomando en cuenta la velocidad que se desarrolla en la Carretera Nacional y el volumen vehicular que generaría este Desarrollo, representaría riesgos de accidentes fatales a los habitantes del futuro desarrollo.

En conclusión, es necesario contar con las secciones viales previstas para la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago (15.00 mts.) y la Av. Cristal de Cuarzo (19.00 mts.). Esta última debido a que es la que conecta a la Carretera Nacional, desde donde se prevé que arriben los usuarios de acuerdo al Estudio de Impacto Vial, y contar con las adecuaciones viales necesarias para una entrada y salida vehicular segura hacia la Carretera Nacional.

Además de lo anterior, la zona representa una gran problemática de inundaciones puesto que un tramo del Antiguo Camino a Villa de Santiago colinda con el Arroyo La Chueca y en épocas de lluvias éste llega a desbordarse impidiendo el paso representando también riesgos de accidentes. Así como también lo representa un vado que se encuentra sobre la Av. Cristal de Cuarzo, 140 metros aproximadamente al poniente del Antiguo Camino a Villa de Santiago.

Deberá presentar una propuesta que solucione el paso vehicular dándoles un acceso más ágil y seguro a los habitantes del futuro desarrollo y a los habitantes de la zona colindante en épocas de lluvia.

2. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
3. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
4. El acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplirse con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
5. Previa a la etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá resolver cada una de las problemáticas descritas en el punto No. 1 del presente dictamen, toda vez de que esto será condicionante para otorgar el Visto Bueno desde el punto de vista vial para dicha etapa.
6. El proyecto presentado cuenta con una rasante máxima del 3.86%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos y que dice lo siguiente:
"la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento"

e) ASPECTOS AMBIENTALES:

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

De acuerdo al oficio N° 6431-15/DIEC/SEDUE, de fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.
3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley 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, mismas que deberán observar lo siguiente: fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.
6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
7. 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 pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.



De acuerdo al oficio N° 6432-15/DIEC/SEDUE, de fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.04.1.-0717 (15), con fecha del 13-trece de Julio del 2015-dos mil quince, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es de 2.5475 Hectáreas, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Considerando que el área total a desarrollar en los predios en cuestión es de **25,475.352 metros cuadrados**, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de **ÁREA VIAL** a desarrollar es de **5,218.862 metros cuadrados** y que las condiciones actuales son de predios completamente impactados debido a obras de desmonte recientes, por lo que los predios se encuentran desprovistos de cubierta vegetal, observándose solo 4-cuatro Huizaches de 9 centímetros de diámetro cada uno y al fondo un grupo de especies no mayores a 5 centímetros de diámetro, cabe mencionar que se observaron vestigios de más de 200 árboles derribados sin permiso, de especies predominantes como Anacua, Encino, Ébano, Palo Blanco y Huizache con diámetros de 5 a 50 centímetros, actualmente si existe actividad de construcción.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Transplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte para el proyecto con una superficie de 25,475.352 metros cuadrados, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar los árboles mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.



N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

3. Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de oficio DIEC-4430/2015 con fecha del 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, para este proyecto con una superficie de 25,475.352 metros cuadrados, así también copia de factura número 2287, expedida por Vivero El Escorial, S. A. de C.V. por la cantidad de 398-trescientos noventa y ocho árboles Nativos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la pérdida de la cubierta vegetal de la superficie antes mencionada.
4. En este proyecto deberá compensar al municipio de Monterrey, por la pérdida de la biomasa vegetal de doscientos diez árboles que se derribaron sin permiso de esta Autoridad, la cantidad de 1,484-mil cuatrocientos ochenta y cuatro árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.
5. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
6. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
7. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
8. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
9. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
10. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
11. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
12. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
13. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
14. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
15. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
16. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

f) **DRENAJE PLUVIAL:**

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DTIH 2111/2015, de fecha 23-veintitrés de Junio del 2015-dos mil quince, indica que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico, así como en el Estudio Hidrológico presentado por el propio promovente, se otorga el Visto Bueno condicionado a los siguientes Lineamientos:

- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano que no hayan sido efectuadas.
- b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia (cedula No. 8291284), con fecha de Septiembre de 2014, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios siendo lo siguiente:
 - 1) En caso de construir una barda perimetral entre el predio vecino (al poniente) y el predio en estudio, deberá permitir el paso natural del agua mediante drenes tal y como se hace en el muro existente con el fin de permitir los escurrimientos en su forma natural hacia la parte baja de la cuenca en estudio. Con el fin de no alterar las condiciones naturales de los escurrimientos y evitar problemas por taponamiento que pudieran redundar en afectaciones a futuro a ambos predios.
 - 2) Se recomienda conformar el terreno destinado como área municipal con las rasantes tales que permitan el libre tránsito del agua proveniente de la parte alta de la cuenca y que de la misma manera distribuyan dichos escurrimientos de manera uniforme a ambas vialidades.
 - 3) Dadas las condiciones fisiográficas de la cuenca en la que no se encuentra bien definido un cauce o escurrimiento principal, se recomienda la construcción de las vialidades con pendientes mayores al 3%, esto con el fin de asegurar

que el flujo del agua transite por estas sin que se estanque o se acumule en algún punto y que no se eleve el tirante del agua a tal magnitud que rebase la altura del cordón.

- 4) Se recomienda la construcción de las plataformas de las viviendas con una cota de cuando menos 10-15 cm. Por encima de la cota superior del cordón.
- c) Deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el Oficio 052/SDUI15 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Gobierno del Estado de Nuevo León:
- 1) Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción II y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
 - 2) Se atiendan las indicadas en el Estudio Hidrológico presentado y firmado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia, en fecha Septiembre 2014, Cedula Profesional No. 8291284 al que se le sugiere que el canal sea abierto con disipadores de energía.
 - Se propone como obra de captación a la salida de fraccionamiento un imbornal de piso considerando las siguientes características:
 - a) Altura promedio de inundación sobre la rejilla = 0.05m.
 - b) Coeficiente de contracción = 0.6 (recomendado por la CONAGUA para este tipo de estructuras en el manual de alcantarillado pluvial).
 - c) Factor por taponamiento por obstrucciones (basura, ramas de árboles, hierba, etc.) = 0.5
 - Se recomienda que el parque o área verde sirva como área de absorción para mitigar la zona de encharcamiento que presenta el predio.
- d) La red u 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 el artículo 199 Fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- I.- Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio SADM-ING-0068-15 (Enero 2015):
1. 67.00 mts. de tubo de 1.07 m. (42")
 2. Un imbornal – rejilla de 0.70 x 12.70 mts.
 3. Dos registros de 1.30 x 1.30 con rejillas.
 4. 30 mts de banquetta dentada para captación pluvial.
- e) Deberá respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- f) Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.
- g) Durante el proceso de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
1. Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales de producto de los movimientos de tierra.
 2. No depositar material producto de los movimientos de tierra en los puntos de posibles escurrimientos.
 3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- h) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- i) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.
- j) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, legasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- k) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

g) ASPECTOS GEOLÓGICOS:

N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° F-57/2015

Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DTIG 204I/2015, de fecha 06-seis de Julio del 2015-dos mil quince; el cual considera el presente dictamen Factible en virtud de la revisión del plano presentado, el estudio Geológico, Geofísico y de Mecánica de Suelos elaborado por "MUROT CONSULTORES ASOCIADOS S.A. de C.V.", y el antecedente con No. de Oficio DT/G 152/2015, se desglosan los siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- El plano topográfico presenta un desnivel en el predio de 10.00 m aproximadamente en 196.00 m de longitud.
- Se realizaron 20 pozos a cielo abierto con una profundidad máxima de 3.50 m, en donde los suelos encontrados en el sitio pueden ser agrupados en cuatro estratos, cada uno con propiedades físicas y características mecánicas similares. Las líneas que dividen los registros de sondeos representan la interface aproximada de los estratos, los estratos son los siguientes:
 - Estrato I, consiste en arcilla café oscura y materia orgánica desde la superficie hasta una profundidad que varía de 30 a 50 cm. Estos suelos se encuentran generalmente en un estado húmedo, con consistencia suave a rígida.
 - Estrato II, consiste en arcilla café y café rojiza, los cuales se encontraron subyacentes al estrato I extendiéndose hasta una profundidad de 1.00 a 3.40m.
 - Estrato III, consiste en conglomerado parcialmente cementado los cuales se encontraron subyacentes al estrato II extendiéndose a la profundidad de 1.60 a 3.50 m.
 - Estrato IV, consiste en lutita arcillosa fracturada intemperizada los cuales se encontraron subyacentes al estrato III, extendiéndose a la profundidad de 0.70 a 2.70m.
 - Hasta la profundidad máxima explorada no se encontró el nivel de agua freático.
- Debido a que las profundidades y estratigrafía es variable, las propuestas de cimentación serán distintas para las diferentes zonas, las cuales se deberán desplantar siempre en roca sana.
- Para los rellenos que se contemplen, se recomienda que los materiales a utilizarse como relleno estructural sean granulares, y estén libres de materiales orgánicos o deletéreos y deberá especificarse que no contengan fragmentos de más de 10 cm en su dimensión mayor. El relleno estructural deberá tener un límite líquido menos que 40 e índice de plasticidad entre 5 y 15.
- Los rellenos deberán aplicarse en capas uniformes con un espesor suelto máximo de 20 cm y su humedad deberá acondicionarse a + - 3 por ciento y compactarse a un mínimo de 95% del peso volumétrico seco máximo establecido por la norma ASTM D-698 para procedimientos de compactación en laboratorio. El contenido de humedad de relleno estructural también se deberá mantener equivalente o ligeramente por arriba del contenido óptimo de humedad hasta que la superficie del material de relleno sea totalmente cubierto.
- De acuerdo con el estudio Geofísico en el cual se realizaron perfiles geotécnicos, se realizaron interpretaciones que consisten en sedimentos aluviales poco consolidados hasta muy consolidados profundidad de entre 2 y 6 m, consistente en arcillas limosas, gravas, boleos, etc. En la profundidad entre 3 hasta 16 m de profundidad se interpreta la roca que corresponde a la formación Méndez compuesta por lutitas, en la también podrían presentar agua subterránea, la cual se conduce a través de fracturamiento presente en esta formación geológica.

h) URBANIZACIÓN:

En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204 fracciones I al X y 205 fracciones I al X de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

i) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

En la etapa de PROYECTO EJECUTIVO y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del Artículo 147 fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

CONCLUSIONES

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio sobre la solicitud presentada ante esta Secretaría para su autorización y considerando los informes técnicos y demás elementos que obran en el expediente, y en virtud de que el solicitante cumple con los requisitos señalados en los artículos 249 fracciones I a VIII, 251, 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 145 fracciones I al XIII y 146 fracciones I al VII, del Reglamento de

Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás disposiciones relativas; se expide el presente documento de integración de expediente conforme a lo siguiente:

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 y conforme la revisión técnica efectuada a los predios de referencia, resulta procedente y se propone se autorice a las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y por sus propios derechos a los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, ING. JORGE MARTINEZ PAEZ, LIC. JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNAN GONZALEZ GARCIA; el Proyecto Urbanístico y Rasantes del predio con superficie total solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 52-002-045, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará **LANIA RESIDENCIAL**; debiendo cumplir con lo señalado en el presente dictamen.

El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente dictamen, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano.

Se aperciba a las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y por sus propios derechos a los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, ING. JORGE MARTINEZ PAEZ, LIC. JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNAN GONZALEZ GARCIA, en su carácter de propietarios del predio identificado con expediente catastral 52-002-045, que el Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, quedan sujetos al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal o Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Se hace del conocimiento del interesado de acuerdo al artículo 272 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León "Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a: I. En el caso del proyecto urbanístico: contratar o convenir con las empresas prestadoras 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; II. En el caso del plano de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierra sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos".



Las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y por sus propios derechos a los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, ING. JORGE MARTINEZ PAEZ, LIC. JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNAN GONZALEZ GARCIA, en su carácter de propietarios del predio identificado con expediente catastral 52-002-045, deberán realizar las obras de urbanización necesarias para que los servicios funcionen normal y eficientemente para todos y cada uno de los lotes que presenten en el proyecto urbanístico, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, por lo que de presentarse una controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, o conflicto sobre la propiedad, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 245, 260 y 361, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La resolución mediante la cual se autorice la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de desarrollo urbano y el proyecto urbanístico tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá de exceder del término de tres años, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 276 fracción I-primera, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables



N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La presente se fundamenta en los instrumentos de Planeación con que cuenta el Municipio. El asunto deberá resolverse de acuerdo a lo fundamentado en los artículos 10 fracción XIII y último párrafo, 166 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Por lo anterior y,

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, fracciones II y III, 42 y 43 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 56, 57, 58, fracción VIII, incisos a), c) y d), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, esta Comisión de Desarrollo Urbano cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen.

SEGUNDO: Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 9, fracción X, de la Ley General de Asentamientos Humanos; 132, fracción II, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 26, inciso d), fracción V, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 10, fracción XIII, y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, este Ayuntamiento cuenta con facultades para conocer y resolver el presente Dictamen.

Que la competencia de este Ayuntamiento para resolver el presente asunto es indelegable, de conformidad con lo dispuesto por los últimos párrafos de los artículos 10 y 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, mismos que a la letra se transcriben a continuación:

ARTÍCULO 10. ...

I. - XXV. ...

Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas directamente por los Ayuntamientos y en su caso por las autoridades administrativas a quienes ellos se las deleguen a través del reglamento municipal correspondiente pero con el control y evaluación de estos. En ningún caso podrá el Ayuntamiento delegar sus atribuciones a ningún funcionario en lo que concierne a licencias o autorizaciones en zonas de riesgo o de montaña.

ARTÍCULO 166. ...

...
...

Tratándose de zonas de riesgo alto o muy alto, las facultades del Ayuntamiento para el otorgamiento de cualquier tipo de autorizaciones o licencias de carácter urbano no son delegables.

TERCERO: Que el artículo 242, fracciones IV y V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que el interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá solicitar la aprobación del proyecto urbanístico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño urbano indicados por la autoridad, así como la aprobación del plano de rasantes, en el entendido de que, de acuerdo con el contenido de la fracción LV, del artículo 5, del ordenamiento mencionado, proyecto urbanístico se define como el plano o conjunto de planos de un fraccionamiento

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

17/31

mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante.

CUARTO: Que el artículo 243, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que la tercera etapa a la que se sujetará el fraccionamiento y la urbanización del suelo, consiste en el proyecto urbanístico o su modificación, cuya revisión, aprobación, negativa o requerimiento de correcciones, modificaciones o documentación adicional, respecto del mismo corresponde al Municipio, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el artículo 250 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Que el artículo 249 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece la documentación que deben presentar los interesados para la etapa de proyecto urbanístico, y que consiste en:

- I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico;
- II. Copia del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño urbano;
- III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro, 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. Los estudios de impacto ambiental que procedan de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;
- V. Estudio del impacto vial del proyecto;
- VI. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;
- VII. Documento que acredite la personalidad jurídica; y
- VIII. La demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

SEXTO: Que el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que el interesado deberá solicitar la aprobación del plano de rasantes que deberá contener los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona.

SÉPTIMO: Que los interesados presentaron en una única instancia, la solicitud de aprobación de proyecto urbanístico y plano de rasantes, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra se inserta:

ARTÍCULO 269.- Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

- I. La factibilidad de fraccionar y urbanizar y los lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes;
- II. El proyecto ejecutivo y la de autorización de ventas; y,
- III. La autorización de ventas, la constancia de terminación de las obras, la liberación de garantías y la municipalización.

OCTAVO: Que el artículo 271 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:



N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

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 de cada lote; y
- c) La zonificación de usos del suelo.

IV. La autorización del plano de rasantes se hará constar en el plano sellado y firmado;

NOVENO: Que durante todo el procedimiento, objeto de análisis del presente Dictamen, se estuvieron realizando diversas actuaciones e ingresando variada documentación por parte del promovente, ante la autoridad municipal, teniendo como último ingreso, en fecha 09 de septiembre de 2015, la documentación referente al acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar, así como los lineamientos generales de diseño urbano, aprobado por este Ayuntamiento en sesión ordinaria del 27 de agosto de 2015, por lo que el presente estudio se encuentra dentro del término contemplado en el primer párrafo del artículo 244, fracciones II y III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, no configurándose el supuesto contemplado en el párrafo segundo del artículo 360 de dicho ordenamiento.

DÉCIMO: Que según dispone el artículo 142 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para obtener las autorizaciones necesarias para urbanizar un fraccionamiento, el interesado deberá presentar y entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, además de lo indicado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los requisitos señalados por dicho Reglamento en sus artículos 145 y 146, mismos que a continuación se transcriben:

ARTÍCULO 145. ... para obtener la autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento, serán los siguientes:



- I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico (original).
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
 - b) Poder Legal.
- IV. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).
- V. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).
- VI. Plano de diseño urbano del predio a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), 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, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. En caso de que se requiera, plano con el diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, (6-seis originales).
- VIII. Los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

19/31

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130. 6565

- IX. Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro (2-dos originales).
- X. Estudio del impacto vial del proyecto (original y copia).
- XI. Estudio Hidrológico e Hidráulico (original y copia).
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.
- XIII. Para los casos en los que el predio en cuestión presente afectación por cauces de ríos o arroyos deberá acompañar la demarcación federal expedida por la Comisión Nacional del Agua. Igualmente, de existir alguna afectación con respecto al predio de los ámbitos federal, estatal o municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las dependencias competentes.

ARTÍCULO 146. ... para obtener la autorización del proyecto de rasantes de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización del Proyecto de Rasantes (original).
- II. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia).
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a) Acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia).
 - b) Poder legal.
- IV. Identificación oficial del Propietario y Apoderado (copia).
- V. Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Semarnat.
- VI. Plano de proyecto de rasantes a escala, que deberá contener: curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, con registro del polígono(s), proyecto geométrico de la vialidad, secciones de tipos de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles, pendientes, proyecto de cortes, proyecto de terraplenes, estabilización de taludes, muros de contención y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.



DÉCIMO PRIMERO: Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey presentó a la Comisión el expediente y mostró los documentos enunciados en la opinión técnica señalada en el Antecedente III de este Dictamen, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en los artículos 243, fracciones III y IV, 249, fracciones I a VIII, 250, 251 y 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 142, 145, fracciones I a XIII, y 146, fracciones I a VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

DÉCIMO SEGUNDO: Que conforme al oficio No.141/SDUI/15 de fecha 11-once de septiembre de 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, se informa que en la cuarta sesión ordinaria del 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, celebrada en fecha 02 de septiembre de 2015 y registrada bajo el acta 04/2015, se acordó lo siguiente:

1. Que en el Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes se incorporaron las observaciones y recomendaciones señaladas por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León mediante oficio 052/SDUI/15 de fecha 13 de abril de 2015.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo establecido en los artículos 166 primer párrafo y 169, segundo párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DÉCIMO TERCERO: Que conforme a lo establecido en el tercer párrafo del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano, se dio vista a la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, dependencia que mediante oficio DPC/2040/15-M de fecha 15 de septiembre de 2015 informa lo siguiente:

INFORME DE INSPECCION ASPECTOS GENERALES



N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

OBSERVACIONES

- 1) El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago, el cual dicho predio cuenta con una superficie 25,475.352 m2 y un expediente catastral con número 52-002-045.
- 2) Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Norte un predio sin construcción, en la parte sur se encuentran dos quintas campestres, en el Oriente se encuentra la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago y cruzando ésta hay una quinta Campestre y al Poniente se encuentra una quinta campestre.
- 3) En los planos entregados ante esta dependencia se puede observar que lo que se desea realizar es un Proyecto Urbanístico de lotificación de 39 predios tipo 490.00 m2 clu de los cuales 1 de ellos es un área municipal de 2,846.712 m2.

ANÁLISIS DE RIESGO

El predio inspeccionado en donde se desea llevar a cabo la edificación de viviendas unifamiliares no se encuentra ubicado en una zona de Vulnerabilidad Hidrometeorológica ya que el desnivel natural es ascendente de su composición con respecto al vial principal teniendo sus escurrimientos hacia la parte sur a desembocar al arroyo la chueca.

CONCLUSIONES

Se deberán acatar las conclusiones y recomendaciones realizadas en el estudio Hidrológico presentado ante esta dependencia para la lotificación del predio en cuestión.

Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de lotificación para el fraccionamiento Lania, por lo que se recomienda continuar con los tramites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio".

DÉCIMO CUARTO: Que según se desprende de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, referida en el Antecedente III, la aprobación del proyecto urbanístico y plano de rasantes son procedentes, en virtud de que el proyecto urbanístico refleja el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño urbano indicados por este Ayuntamiento en fecha 27 de agosto de 2015, debiendo el interesado cumplir con lo señalado en el presente Dictamen y opinión técnica señalada en el Antecedente III, así como también cumple con los requisitos señalados en los artículos 249, fracciones I a VIII, 251, 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 145, fracciones I a XIII, y 146, fracciones I a VII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás disposiciones relativas.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y en virtud de que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento consideramos adecuados lo razonamientos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en la opinión técnica transcrita en el Antecedente III del presente Dictamen, presentamos a la consideración de este órgano colegiado los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO: Se aprueba el proyecto urbanístico y plano de rasantes presentado por las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y por sus propios derechos a los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, ING. JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, LIC. JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, por conducto de su representante, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización Inmediata el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL, relativo a la superficie total solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, toda vez que el proyecto urbanístico refleja el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño urbano indicados por este Ayuntamiento en fecha 27 de agosto de 2015, así mismo cumple con la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y la densidad establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, debiendo observar todo lo señalado en el presente Dictamen, cuyo contenido se aprueba en su totalidad, proyecto que presenta el siguiente cuadro de áreas:

Área Total del Terreno:	25,475.35	Metros cuadrados
Área Vial:	5,218.862	metros cuadrados
Área Urbanizable:	20,256.488	metros cuadrados

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

Área Municipal Total:	3,519.701	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	16,736.787	metros cuadrados
Número de Lotes Habitacionales:	38	

La anterior distribución de áreas se refleja gráficamente mediante los planos del proyecto urbanístico y de rasantes presentados para su autorización, adjuntos como anexo A y B al presente Dictamen y que forman parte integral del mismo, y que al efecto se aprueban para que los solicitantes, previa observancia de lo dispuesto por el artículo 271, fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, puedan presentarlos ante las diversas empresas prestadoras de servicios públicos.

Lo anterior en virtud de que, en observancia de los artículos 246, 248 primer párrafo, 250 primer párrafo, 251 y 271, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se revisaron el proyecto urbanístico y el plano de rasantes presentados por el propio promovente, los cuales cumplen con lo siguiente:

a) **ZONIFICACIÓN:**

Por lo que respecta a los usos del suelo predominante y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, densidad permitida, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio identificado con el expediente catastral 52-002-045, con superficie total solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (HM); en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo el uso habitacional unifamiliar se señala como permitido; para la porción colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago se considera como Corredor de Mediano Impacto (CMI) en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo por zonas secundarias el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido. Por lo que el presente proyecto cumple con el Uso Permitido.

b) **DENSIDAD:**

En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, dispone que en todos los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos se aplicará la densidad de la zona donde se ubique; siendo para esta zona aplicable la **densidad de Crecimiento Controlado (CC)** en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01% hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor al 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

El presente proyecto contempla un estudio de pendientes, presentado en esta Dependencia en fecha 16- dieciséis de Junio del 2015-dos mi quince signado por el perito responsable el Arq. Gabriel J. Camarillo Ugarte con ced. No. 183491, el cual arroja una superficie del predio 25,475.35, con pendientes del 0 al 15% resultando 38 viviendas; dando una superficie total de 25,475.35 metros cuadrados y 38.21 viviendas máximas; el proyecto contempla 38 viviendas; por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad de la zona.

c) **ÁREAS PÚBLICAS:**

El promovente deberá de cumplir con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I, 204, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse al mismo uso o para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano del Proyecto Urbanístico, las cuales han sido analizadas, las mismas, cumplen con las características señaladas de acuerdo al Artículo 202, fracciones I a la V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: "No deberá estar afectado por



N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

restricciones federales y estatales; fracción II: Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III: Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV: Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V: No se aceptarán terrenos con anchuras menor a treinta metros, ni aquellos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley."

En el presente caso se requiere un área municipal de 2,845.253 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 16,736.787 metros cuadrados; por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (38 viviendas, siendo un área municipal requerida de 836 metros cuadrados); y cede una superficie total de 3,512.526 metros cuadrados. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 206, fracciones I a VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

d) ASPECTOS VIALES:

El promovente deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 204, fracción VIII, y 205, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DTIVI669/2015, de fecha 22- veintidós de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría y teniendo que el desarrollador presento Estudio de Impacto Vial realizado por Impacto Vial Soluciones a la medida, S.A. de C.V. signado por el Ing. Pablo E. Aneyba L. Ced. Prof. 2014298, con fecha de septiembre 2014; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2012-2015

El futuro desarrollo tendrá su acceso vial a través del Antiguo Camino a Villa de Santiago, el cual el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco señala con una sección vial de 15.00 metros de ancho en el tramo colindante al predio; actualmente este camino presenta secciones viales que llegan a ser menores de 7.00 metros de ancho en algunos tramos, lo que ocasiona que en esos tramos se dificulte el paso de 2 vehículos a la vez: uno en cada sentido.

Cabe señalar que la generación de viajes propone entradas y salidas vehiculares que tendrán su origen y destino principalmente hacia la Carretera Nacional, a través de la calle Cristal de Cuarzo, la cual cuenta actualmente con una sección vial inferior a los 7.00 metros, y no cuenta con banquetas peatonales.

La intersección de la calle Cristal de Cuarzo con la Carretera Nacional no cuenta con carril de desaceleración ni carril de aceleración y requiere una maniobra a 90 grados en un punto con escasa visibilidad, lo cual tomando en cuenta la velocidad que se desarrolla en la Carretera Nacional y el volumen vehicular que generaría este Desarrollo, representaría riesgos de accidentes fatales a los habitantes del futuro desarrollo.

En conclusión, es necesario contar con las secciones viales previstas para la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago (15.00 mts.) y la Av. Cristal de Cuarzo (19.00 mts.). Esta última debido a que es la que conecta a la Carretera Nacional, desde donde se prevé que arriben los usuarios de acuerdo al Estudio de Impacto Vial, y contar con las adecuaciones viales necesarias para una entrada y salida vehicular segura hacia la Carretera Nacional.

Además de lo anterior, la zona representa una gran problemática de inundaciones puesto que un tramo del Antiguo Camino a Villa de Santiago colinda con el Arroyo La Chueca y en épocas de lluvias éste llega a

desbordarse impidiendo el paso representando también riesgos de accidentes. Así como también lo representa un vado que se encuentra sobre la Av. Cristal de Cuarzo, 140 metros aproximadamente al poniente del Antiguo Camino a Villa de Santiago.

Deberá presentar una propuesta que solucione el paso vehicular dándoles un acceso más ágil y seguro a los habitantes del futuro desarrollo y a los habitantes de la zona colindante en épocas de lluvia.

2. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
3. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
4. El acceso al fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que restrinja la continuidad vial, **deberá cumplirse con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.**
5. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá resolver cada una de las problemáticas descritas en el punto No. 1 del presente dictamen, toda vez de que esto será condicionante para otorgar el Visto Bueno desde el punto de vista vial para dicha etapa.
6. El proyecto presentado cuenta con una rasante máxima del 3.86%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos y que dice lo siguiente:
 "la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrá permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento"

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
 SECRETARÍA DE DESARROLLO
 URBANO Y VIALIDAD
 2012 - 2015

e) **ASPECTOS AMBIENTALES:**

De acuerdo con el oficio N° 6431-15/DIEC/SEDUE, de fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; dicha Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.
3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 201 y 202 de la Ley 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, mismas que deberán observar lo siguiente: fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con anchura menor a treinta metros, ni aquellos que por sus



Nº de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente Nº F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala esta Ley.

6. *Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).*
7. *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 pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.*

De acuerdo al oficio Nº 6432-15/DIECISEDUE, de fecha 05-cinco de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; se informa que se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 139.04.1.-0717 (15), con fecha del 13-trece de Julio del 2015-dos mil quince, en donde se le notifica al promovente la superficie autorizada para dicho proyecto es de 2.5475 Hectáreas, emitido por la Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

*Considerando que el área total a desarrollar en los predios en cuestión es de **25,475.352 metros cuadrados**, en la cual la solicitud de la superficie del proyecto de **ÁREA VIAL** a desarrollar es de **5,218.862 metros cuadrados** y que las condiciones actuales son de predios completamente impactados debido a obras de desmonte recientes, por lo que los predios se encuentran desprovistos de cubierta vegetal, observándose sólo 4-cuatro Huizaches de 9 centímetros de diámetro cada uno y al fondo un grupo de especies no mayores a 5 centímetros de diámetro, cabe mencionar que se observaron vestigios de más de 200 árboles derribados sin permiso, de especies predominantes como Anacua, Encino, Ébano, Palo Blanco y Huizache con diámetros de 5 a 50 centímetros, actualmente sí existe actividad de construcción.*



Por lo anterior se le informa al promovente que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad percibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala o Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte para el proyecto con una superficie de 25,475.352 metros cuadrados, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. *Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.*
2. *Deberá conservar los árboles mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.*
3. *Se cuenta con antecedente de aprobación por esta Dirección, con número de oficio DIEC-4430/2015 con fecha del 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, para este proyecto con una superficie de 25,475.352 metros cuadrados, así también copia de factura número 2287, expedida por Vivero El Escorial, S. A. de C.V. por la cantidad de 398-trescientos noventa y ocho árboles Nativos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la perdida de la cubierta vegetal de la superficie antes mencionada.*
4. *En este proyecto deberá compensar al municipio de Monterrey, por la pérdida de la biomasa vegetal de doscientos diez árboles que se derribaron sin permiso de esta Autoridad, la cantidad de 1,484-mil cuatrocientos ochenta y cuatro árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.*
5. *Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.*

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

25/31

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130. 6565

330200

N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

6. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
7. El material de despalle deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
8. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
9. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
10. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
11. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
12. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
13. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
14. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
15. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
16. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.



DRENAJE PLUVIAL:

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DTIH 21112015, de fecha 23-veintitrés de Junio del 2015-dos mil quince, indica que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico, así como en el Estudio Hidrológico presentado por el propio promovente, se otorga el Visto Bueno condicionado a los siguientes Lineamientos:

- a) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano que no hayan sido efectuadas.
- b) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia (cédula No. 8291284), con fecha de Septiembre de 2014, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios siendo lo siguiente:
 - 1) En caso de construir una barda perimetral entre el predio vecino (al poniente) y el predio en estudio, deberá permitir el paso natural del agua mediante drenes tal y como se hace en el muro existente con el fin de permitir los escurrimientos en su forma natural hacia la parte baja de la cuenca en estudio. Con el fin de no alterar las condiciones naturales de los escurrimientos y evitar problemas por taponamiento que pudieran redundar en afectaciones a futuro a ambos predios.
 - 2) Se recomienda conformar el terreno destinado como área municipal con las rasantes tales que permitan el libre tránsito del agua proveniente de la parte alta de la cuenca y que de la misma manera distribuyan dichos escurrimientos de manera uniforme a ambas vialidades.
 - 3) Dadas las condiciones fisiográficas de la cuenca en la que no se encuentra bien definido un cauce o escurrimiento principal, se recomienda la construcción de las vialidades con pendientes mayores al 3%, esto con el fin de asegurar que el flujo del agua transite por estas sin que se estanque o se acumule en algún punto y que no se eleve el tirante del agua a tal magnitud que rebase la altura del cordón.
 - 4) Se recomienda la construcción de las plataformas de las viviendas con una cota de cuando menos 10-15 cm. Por encima de la cota superior del cordón.
- c) Deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el Oficio 052/SDU/15 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Gobierno del Estado de Nuevo León:



Nº de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente Nº F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

- 1) Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142, fracciones II y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
- 2) Se atiendan las indicadas en el Estudio Hidrológico presentado y firmado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia, en fecha Septiembre 2014, Cédula Profesional No. 8291284 al que se le sugiere que el canal sea abierto con disipadores de energía.
 - Se propone como obra de captación a la salida de fraccionamiento un imbormal de piso considerando las siguientes características:
 - a) Altura promedio de inundación sobre la rejilla = 0.05m.
 - b) Coeficiente de contracción = 0.6 (recomendado por la CONAGUA para este tipo de estructuras en el manual de alcantarillado pluvial).
 - c) Factor por taponamiento por obstrucciones (basura, ramas de árboles, hierba, etc.) = 0.5
 - Se recomienda que el parque o área verde sirva como área de absorción para mitigar la zona de encharcamiento que presenta el predio.
- d) La red u 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 el artículo 199 Fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 - 1.- Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según Oficio SADM-ING-0068-15 (Enero 2015):
 1. 67.00 mts. de tubo de 1.07 m. (42")
 2. Un imbormal – rejilla de 0.70 x 12.70 mts.
 3. Dos registros de 1.30 x 1.30 con rejillas.
 4. 30 mts de banquetta dentada para captación pluvial.
- e) Deberá respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- f) Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.
- g) Durante el proceso de urbanización, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 1. Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales de producto de los movimientos de tierra.
 2. No depositar material producto de los movimientos de tierra en los puntos de posibles escurrimientos.
 3. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- h) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- i) Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo y conforme al artículo 252, fracción IX, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.
- j) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, legasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- k) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos,

de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

g) ASPECTOS GEOLÓGICOS:

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DTIG 204/2015, de fecha 06-seis de Julio del 2015-dos mil quince; el cual considera el presente dictamen Factible en virtud de la revisión del plano presentado, el estudio Geológico, Geofísico y de Mecánica de Suelos elaborado por "MUROT CONSULTORES ASOCIADOS S.A. de C.V.", y el antecedente con No. de Oficio DT/G 152/2015, se desglosan los siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- El plano topográfico presenta un desnivel en el predio de 10.00 m aproximadamente en 196.00 m de longitud.
- Se realizaron 20 pozos a cielo abierto con una profundidad máxima de 3.50 m, en donde los suelos encontrados en el sitio pueden ser agrupados en cuatro estratos, cada uno con propiedades físicas y características mecánicas similares. Las líneas que dividen los registros de sondeos representan la interface aproximada de los estratos, los estratos son los siguientes:
 - Estrato I, consiste en arcilla café oscura y materia orgánica desde la superficie hasta una profundidad que varía de 30 a 50 cm. Estos suelos se encuentran generalmente en un estado húmedo, con consistencia suave a rígida.
 - Estrato II, consiste en arcilla café y café rojiza, los cuales se encontraron subyacentes al estrato I extendiéndose hasta una profundidad de 1.00 a 3.40m.
 - Estrato III, consiste en conglomerado parcialmente cementado los cuales se encontraron subyacentes al estrato II extendiéndose a la profundidad de 1.60 a 3.50 m.
 - Estrato IV, consiste en lutita arcillosa fracturada intemperizada los cuales se encontraron subyacentes al estrato III, extendiéndose a la profundidad de 0.70 a 2.70m.
 - Hasta la profundidad máxima explorada no se encontró el nivel de agua freático.
- Debido a que las profundidades y estratigrafía es variable, las propuestas de cimentación serán distintas para las diferentes zonas, las cuales se deberán desplantar siempre en roca sana.
- Para los rellenos que se contemplen, se recomienda que los materiales a utilizarse como relleno estructural sean granulares, y estén libres de materiales orgánicos o deletéreos y deberá especificarse que no contengan fragmentos de más de 10 cm en su dimensión mayor. El relleno estructural deberá tener un límite líquido menos que 40 e índice de plasticidad entre 5 y 15.
- Los rellenos deberán aplicarse en capas uniformes con un espesor suelto máximo de 20 cm y su humedad deberá acondicionarse a ± 3 por ciento y compactarse a un mínimo de 95% del peso volumétrico seco máximo establecido por la norma ASTM D-698 para procedimientos de compactación en laboratorio. El contenido de humedad de relleno estructural también se deberá mantener equivalente o ligeramente por arriba del contenido óptimo de humedad hasta que la superficie del material de relleno sea totalmente cubierto.
- De acuerdo con el estudio Geofísico en el cual se realizaron perfiles geotécnicos, se realizaron interpretaciones que consisten en sedimentos aluviales poco consolidados hasta muy consolidados profundidad de entre 2 y 6 m, consistente en arcillas limosas, gravas, boleos, etc. En la profundidad entre 3 hasta 16 m de profundidad se interpreta la roca que corresponde a la formación Méndez compuesta por lutitas, en la también podrían presentar agua subterránea, la cual se conduce a través de fracturamiento presente en esta formación geológica.

h) URBANIZACIÓN:

En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 204, fracciones I a X, y 205, fracciones I a X, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

i) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:



En la etapa de **PROYECTO EJECUTIVO** y de acuerdo a lo anteriormente descrito deberá de presentar:

- a) Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Geotécnico con Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3, fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 252, fracción XI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como del artículo 147, fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

La presente aprobación de proyecto urbanístico y plano de rasantes se otorgan conforme a lo siguiente:

I. El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente dictamen, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano.

II. Se aperciba a las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y por sus propios derechos a los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, ING. JORGE MARTINEZ PAEZ, LIC. JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNAN GONZALEZ GARCIA, en su carácter de propietarios del predio identificado con expediente catastral 52-002-045, que el proyecto urbanístico y plan de rasantes, quedan sujetos al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal o Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

III. Se informe a los interesados que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, distintas a las comprendidas en la presente aprobación, ni la enajenación de las áreas, lotes o unidades en condominio que se pretendan urbanizar; en caso de no respetarse se le aplicarán las sanciones que se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

IV. Se hace del conocimiento del interesado de acuerdo al artículo 272 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León "Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a: I. En el caso del proyecto urbanístico: contratar o convenir con las empresas prestadoras 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; II. En el caso del plano de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierra sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos".

V. Las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y por sus propios derechos a los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, ING. JORGE MARTINEZ PÁEZ, LIC. JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNAN GONZALEZ GARCIA, en su carácter de propietarios del predio identificado con expediente catastral 52-002-045, deberán realizar las obras de urbanización necesarias para que los servicios funcionen normal y eficientemente para todos y cada uno de los lotes que presenten en el proyecto urbanístico, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

VI. La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, por lo que de presentarse una

070800

N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, o conflicto sobre la propiedad, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 245, 260 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

VII. Con fundamento en lo establecido en el artículo 276, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de desarrollo urbano y el proyecto urbanístico tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá de exceder del término de tres años, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo.

VIII. Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 319 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

IX. Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos de esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



SEGUNDO: Estas aprobaciones de proyecto urbanístico y plano de rasantes, están condicionadas a que los solicitantes realicen el pago de los derechos correspondientes.

TERCERO: Notifíquese el presente Dictamen al promovente, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

CUARTO: Difúndase el presente Dictamen en la Gaceta Municipal y en el portal de Internet www.monterrey.gob.mx...

TERCERO: Que la Secretaría del Ayuntamiento, emitió oficio N° SA./1931/2015, de fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince, dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del cual señala lo siguiente: "Por instrucciones de la C. MARGARITA ALICIA ARELLANES CERVANTES, PRESIDENTA MUNICIPAL DE MONTERREY, comunico a usted que en la Sesión Extraordinaria, celebrada el día 23 de octubre de 2015, el Ayuntamiento de Monterrey aprobó el proyecto urbanístico y plano de rasantes presentado por las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y por sus propios derechos los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, ING. JORGE MARTINEZ PAEZ, LIC. JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO Y ARQ. HERNAN GONZALEZ GARCIA, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata, el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL, contenido en el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Urbano, el cual me permito anexar al presente.

Hago de su conocimiento lo anterior a fin de que le dé cumplimiento al Acuerdo Tercero del dictamen de referencia, en el cual se le solicita notifique del mismo al promovente. Se anexan al presente 6 planos debidamente autorizados del Plano de Proyecto Urbanístico y otros 6 del Plano de rasantes, solicitándole sean entregados al promovente..."



N° de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-57/2015
Asunto: Autorización del Proyecto Urbanístico
y Proyecto de Rasantes

CUARTO: Por lo anteriormente expuesto, y toda vez que el promovente acompaña copia del recibo oficial N° 3170000026164, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$8,412.00 (OCHO MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS 00/100 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 a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Proyecto Urbanístico y Rasantes; en cumplimiento al acuerdo TERCERO del Dictamen antes descrito del artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como el artículo 10 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, la suscrita Autoridad **ACUERDA:**

PRIMERO:- Se apercibe a las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y por sus propios derechos a los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, ING. JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, LIC. JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, por conducto de su representante, que deberá cumplir con los lineamientos establecidos en el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, inserto en el número III del apartado de Antecedentes del dictamen antes transcrito, así como con lo indicado en el Acuerdo Primero del dictamen en comento, como se estableció en el último párrafo, fracción I del primero de los Acuerdos del referido dictamen.

SEGUNDO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.-----

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2012 - 2015

ARQ. ADRIANA MORENO REYNA
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

EMS/ALB/bash/AMR/vcg/dgrv

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse GABRIEL CAMARILLO UGARTE siendo las 10:45 horas del día 30 del mes de Oct. del año 2015 - Dos mil quince

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

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]

NOMBRE JORGE E. ZAMORA O.

NOMBRE GABRIEL J. CAMARILLO U.

10000