



Nº de Oficio: 8548/SEDUE/2018

Expediente: F-036/2018

Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

INSTRUCTIVO

**AL C. LIC. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.,
C. ARTURO MANUEL GUERRA ANZALDÚA, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V., C. LUIS FERNANDO GONZÁLEZ MORALES
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V.
Y A LA C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ**
Calle Roberto Garza Sada N° 130 Int. 502, Residencial Chipinque, San Pedro Garza García, N.L.
Presentes. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO: El Expediente administrativo número **F-036/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 06-seis de agosto de 2018-dos mil dieciocho, presentada por el C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 27,594-veintisiete mil quinientos noventa y cuatro, de fecha 08-ocho de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.**; C. Arturo Manuel Guerra Anzaldúa, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 24,763-veinticuatro mil setecientos sesenta y tres, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público Titular N° 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V.**; C. Luis Fernando González Morales, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 27,769-veintisiete mil setecientos sesenta y nueve, de fecha 18-dieciocho de enero del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder General para Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V.**; y la C. **MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA**



PÁEZ, mediante el cual solicitan la **Modificación al Proyecto Urbanístico** consistente en la rectificación de medidas al cual fue sometido el predio y los cambios que se generan al cuadro de áreas general, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **DOS ENCINOS** relativo a la superficie solicitada de **9,316.561 metros cuadrados** identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-094**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Publica Numero 25,825-veiticinco mil ochocientos veiticinco, de fecha 21-veintiuno de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado 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 N° 1490, Volumen: 297, Libro: 60 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 15-quince de febrero del 2017-dos mil diecisiete, (a nombre de TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V. (50%), IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. (25%) y la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ (25%); **b)** Escritura Pública Numero 26,445-veintiseis mil cuatrocientos cuarenta cinco, de fecha 12-doce de mayo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado 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 N° 8056, Volumen: 297, Libro: 323 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 11-once de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, (a nombre de IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. (50%); **c)** Escritura Publica Numero 25,117-veinticinco mil ciento diecisiete, de fecha 21-veintiuno de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García Notario Público Titular N° 23-veintitres con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 1742, Volumen: 300, Libro: 70 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 26-veintiseis de febrero del 2018-dos mil dieciocho, (a nombre de INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V. (20%); **d)** Escritura Publica Numero 27,849-veitiseite mil ochocientos cuarenta y nueve, de fecha 29-veintinueve de enero del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado 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 N° 2014, Volumen: 300, Libro: 81 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 05-cinco de marzo del 2018-dos mil dieciocho, (a nombre de GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V. (20%); **e)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 14-catorce de mayo del 2018-dos mil dieciocho, ante la el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León según consta en el Acta Fuera de Protocolo Numero 113/229832/18-ciento trece diagonal veintinueve mil ochocientos treinta y dos diagonal dieciocho, de, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 3006, Volumen: 119, Libro: 61 sección Auxiliares, Monterrey, de fecha 23-veintitres de mayo del 2018-dos mil dieciocho; predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano El Uro, 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 resolutive contenido en el expediente administrativo N° **F-029/2017**, bajo el oficio N° 7011/SEDUE/2018, de fecha 16-dieciseis de mayo del 2018-dos mil dieciocho, informó que es Factible Fraccionar y Urbanizar el Suelo, la fijación de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como la aprobación del Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado DOS ENCINOS; relativo a la superficie solicitada de 9,345.93 metros cuadrados, identificado bajo con el número de expediente catastral 51-015-094; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	9,345.930	metros cuadrados
Área Vial:	2,278.838	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,067.092	metros cuadrados
Área Municipal:	944.403	metros cuadrados
Área Vendible Total:	6,122.689	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	5,152.100	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	970.589	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	15	
N° de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	14	
N° de Lotes Comerciales y de Servicios:	01	
N° de Viviendas:	14	

- II. Que mediante escrito presentado en fecha 28-veintiocho de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho, el C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, apoderado legal de IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., el C. Arturo Manuel Guerra Anzaldúa apoderado legal de INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V., el C. Luis Fernando González Morales apoderado legal de GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V. y la Sra. Ma. Del Carmen de la Garza Evia Páez por sus propios derechos, manifiesta lo siguiente "...en nuestro carácter de propietarios de un polígono de terreno ubicado en Antigua Camino a Villa de Santiago S/N, Congregación de "El Uro" e identificado con el número de expediente catastral 51-015-094, mismo que se acredita de la siguiente manera:

Imobilem Metro, S.A. de C.V.

No. 8056, Volumen 297, Libro 323 Sección I Propiedad de fecha 11 de Septiembre de 2017, de la Unidad Monterrey.

No. 1490, Volumen 297, Libro 60 Sección I Propiedad de fecha 15 de Febrero de 2017, de la Unidad Monterrey.

María del Carmen de la Garza Evia Páez

No. 1490, Volumen 297, Libro 60 Sección I Propiedad de fecha 15 de Febrero de 2017, de la Unidad Monterrey.

Solicitamos en términos del **artículo 259** de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la transferencia de Derechos y Obligaciones respecto al fraccionamiento **DOS ENCINOS**, esto en materia de Desarrollo Urbano contenido en las aprobaciones otorgadas por la Secretaría a su digno cargo, por así a convenir a nuestros intereses hacia las empresas **Inmobiliaria Dosencinos, S.A. de C.V** y **GC Propiedades, S.A. de C.V.** las cuales adquirieron parte de predio en cuestión y que se desglosa de la siguiente manera:

20% Inmobiliaria DosEncinos, S.A. de C.V.

No. 1742, Volumen 300, Libro 70 Sección I Propiedad de fecha 16 de Marzo de 2018, de la Unidad Monterrey.

20% GC Propiedades, S.A. de C.V.

No. 2014, Volumen 300, Libro 81 Sección I Propiedad de fecha 05 de Marzo de 2018, de la Unidad Monterrey.

Además mediante este mismo acto los representantes de las empresas **Inmobiliaria Dosencinos, S.A. de C.V.**, acreditado mediante escritura pública No. 27,763 de fecha 21 de Septiembre de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Cesar Alberto Villanueva García, titular de la Notaría Pública No. 23, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 2017083004-1 con fecha de registro 16 de Octubre de 2017 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Primer Distrito Registral en el estado; y **GC Propiedades, S.A. de C.V.** acreditado mediante escritura pública No. 27,769 de fecha 18 de Enero de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaría Pública No. 113, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 201800012442-1 con fecha de registro 24 de Enero de 2018 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Primer Distrito Registral en el estado; **otorgamos formal ANUENCIA** según lo ordena el **artículo 259** de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **SUBROGÁNDOSE a cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad así como las indicadas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...**

III. Escrito libre presentado por el interesado, vinculado con el expediente:

- En fecha 28-veintiocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, manifestando: "En relación al Fraccionamiento **DOS ENCINOS** ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago S/N, Municipio de Monterrey, N.L., e identificado con el expediente catastral No. **51-015-094**...Lo Anterior debido a la

rectificación de medidas al cual fue sometido el predio y los cambios que se generan al cuadro de áreas general. Cabe mencionar que se respetan los lineamientos previamente autorizados que dicha modificación es para adecuarse a las nuevas dimensiones resultantes de la rectificación de medidas a la que fue sometido el predio, manteniendo la misma cantidad de lotes habitacionales, lote comercial y de servicios, así como la distribución de la vialidad y áreas municipales, siendo la diferencia del cuadro de áreas la siguiente:

CONCEPTO	PROYECTO URBANISTICO (F029/2017)	MOD. PROYECTO URBANISTICO (SOLICITADO)	DIFERENCIA
AREA TOTAL	9,345.930 M2	9,316.561 M2	-29.369 M2
AREA VIAL	2,278.838 M2	2,271.883 M2	-6.955 M2
AREA TRANSFORMADOR CFE	0.000 M2	2.602 M2	-2.602 M2
AREA URBANIZABLE.	7,067.092 M2	7,042.076 M2	-25.016 M2
AREA MUNICIPAL	944.403 M2	995.305 M2	+50.902 M2
AREA VENDIBLE TOTAL	6,122.689 M2	6,046.771 M2	-75.918 M2
AREA VENDIBLE HABITACIONAL UNIFAMILIAR	5,152.100 M2	5,163.883 M2	+11.783 M2
AREA VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	970.589 M2	882.888 M2	-87.701 M2

Así mismo aprovechamos para informar a la Secretaría a su cargo que las personalidades **INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V.** y **GC PROPIEDADES; S.A. DE C. V.** se suman al desarrollo habitacional en la proporción que se mencionan más adelante; de igual forma hacemos de su conocimiento que la Sociedad denominada **IMMOBILIEM METRO, S.A. DE C.V.** cambia de denominación a **IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.**, quedando la participación de la siguiente manera:

PERSONALIDAD	PORCENTAJE	ESCRITURA PROPIEDAD	ESCRITURA CONSTITUTIVA
IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V.	35%	26,445 y 25,825	27,594
Ma. DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PAEZ	25%	25,825	NO APLICA
INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V.	20%	25,117	27,763
GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V.	20%	27,849	27,769

IV. Que en fecha 30-treinta de agosto del 2018-dos mil dieciocho, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto Preliminares: en cuanto a trazo ya se efectuaron los trabajos, trabajos de desmonte al 90%, se encuentran al termino de nivelación del terreno a nivel de vialidad, Terracerías en Vialidades: Se encuentran realizando los trabajos de la vialidad; Drenaje Sanitario: se encuentran realizando los trabajos; Drenaje Pluvial: aún no se inician los trabajos; Agua Potable: se encuentran realizando los trabajos ya se aprecian algunas acometidas; Gas Natural: aún no se han iniciado los trabajos; Pavimentación: aún no se han iniciado los trabajos; Guarniciones: aún no se han iniciado los trabajos; Red Eléctrica: Se encuentran realizando los trabajos; Alumbrado Público: aún no se han iniciado los trabajos; Habilitación, Equipamiento y Arborización en área municipal: aún no se han iniciado los trabajos; Nomenclatura, Señalamiento Vial

y Mobiliario Urbano: aún no se han iniciado los trabajos. Red de telefonía y televisión por cable: aún no se han iniciado los trabajos; Uso de suelo del Área Colindante: al noroeste del fraccionamiento unifamiliar al este baldío a sureste casa habitacional unifamiliar; ocupación de los Lotes Existentes (construcción existentes); no ha construcciones; Colindancias del predio: al noreste con fraccionamiento la joya residencial al oeste col terreno baldío al sureste casas habitacional; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Antiguo Camino a Villa de Santiago Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay escurrimientos naturales ni arroyos; Vegetación: encinos; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: aún no se han iniciado los trabajos; infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Se encuentran realizando los trabajos.

V. Que a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: *"El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas"*.

VI. Que para el presente caso de Modificación de Proyecto Urbanístico es aplicable lo dispuesto por el Artículo 249 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que establece los requisitos que se deben cumplir para la presente etapa, que establece lo siguiente: *"...Artículo 149. El interesado en modificar un proyecto urbanístico, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:*

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico
- II. Escrito de justificación firmando por propietario y/o apoderado (original)
- III. Título que acredita la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple)
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica:
- V. Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
 - a) Poder Legal (copia)
 - b) Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)
- VI. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamiento generales de diseño urbano (copia)
- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)
- IX. Plano con la modificación al proyecto urbanístico 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).
- X. Plano de Rasantes autorizado (copia)
- XI. Plano con 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 10.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero 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 lotificación propuesta e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados. (6-seis originales)

XII. *Pago de los derechos correspondientes al trámite...”; siendo que el promovente ha presentado cada uno de los requisitos antes señalados, por lo que resulta procedente su autorización.*

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° 3010000053738, expedido en fecha 27-veintisiete de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$6,601.14 (SEIS MIL SEISCIENTOS UN PESOS 14/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

VIII. Que en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación.

IX. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, 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 demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para 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.

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 y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracciones I inciso a) y II incisos a) y d), 142 fracciones I al IV, 158 fracciones VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 187 fracciones I al VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XV incluyendo último párrafo, 201 fracción I y IX, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV, VII al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 245, 249 fracciones I al VIII, 255, 271 fracción III incisos a), b) y c), 272 fracción I, 276 fracción I primer párrafo y III incisos a) y b), y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 149 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey,

Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

ACUERDA

PRIMERO: En los términos antes señalados, se **APRUEBA** la Modificación al Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **DOS ENCINOS** relativo a la superficie solicitada de **9,316.561 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-094**; quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Total:	9,316.561	metros cuadrados
Área Vial:	2,271.883	metros cuadrados
Área de Transformadores CFE:	2.602	metros cuadrados
Área Urbanizable:	7,042.076	metros cuadrados
Área Municipal.	995.305	metros cuadrados
Área Vendible Total:	6,046.771	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Unifamiliar:	5,163.883	metros cuadrados
Área Vendible Comercial y de Servicios:	882.888	metros cuadrados
Nº Total de Lotes:	15	
Nº de Lotes Habitacionales Unifamiliares:	14	
Nº de Lotes Comerciales y de Servicios:	01	
Nº de Viviendas:	14	

Predio colindante a Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano EL Uro, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Que en relación al escrito presentado en fecha 28-veintiocho de septiembre del año en curso, descrito en el número II del apartado de Considerandos del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey del Municipio de Monterrey, N.L, autoriza la transferencia de derechos y obligaciones en el porcentaje que corresponda, lo que concierne únicamente para el fraccionamiento DOS ENCINOS a las personas morales denominadas INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V. y GC PROPIEDADES, S. A. DE C. V., por lo que éstas deberán cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

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

CUARTO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes aplicadas de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, indica que predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU); en la cual de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, el uso Habitacional Unifamiliar solicitado se estima permitido; para la porción colindante a la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago, se considera Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI), donde se permiten una amplia gama de comercios y servicios conformidad a lo establecido en la matriz de compatibilidad del Plan; **por lo que el presente proyecto cumple con los usos permitidos.**

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 la densidad señalada para esta zona, aplica 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 15.00%, 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 al 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor a 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano; por lo que la persona moral denominada IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal el LIC. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, así mismo la persona moral denominada INMOBILIARIA DOS ENCINOS, S.A. DE C.V por conducto de su apoderado legal el C. ARTURO MANUEL GUERRA ANZALDUA y la persona moral denominada GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal EL C. LUIS FERNANDO GONZALEZ MORALES y la Sra. MARIA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PAEZ, presentan en esta Secretaría en fecha 06-seis de Agosto de 2018-dos mil dieciocho, plano de pendientes firmado por el perito responsable el Ing. Joaquín Valdéz Velázquez con Cédula Profesional N° 10358629; el cual arroja que la superficie del predio de 9,316.561 metros cuadrados, señala pendientes del 0 al 15% resultan 14.00 viviendas; el proyecto presenta 14 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos, siendo ésta la cantidad máxima de viviendas permitidas.

QUINTO: Además, el Desarrollador (en este caso la C. María del Carmen de la Garza Evia Páez, y las personas morales denominadas IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., INMOBILIARIA DOSENCINOS, S.A. DE C.V. Y GC PROPIEDADES, S.A. DE C.V.,) por conducto de sus apoderados o representantes legales; deberá cumplir con lo siguiente:

1.- ÁREAS PÚBLICAS: El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracciones I y IX, 204 fracción IX y 206 fracciones I al VI 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.

Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente, sin considerar las afectaciones correspondientes.

De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de 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-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 939.662 metros cuadrados; equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 5,163.883 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 877.860 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (14 viviendas) siendo un área municipal requerida de 308.00 metros cuadrados; más en este caso, el 7%-siete por ciento del área vendible correspondiente al área comercial y de servicios de 882.888 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 61.802 metros cuadrados) y cede una superficie total de 995.305 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

2.- VIALIDAD: Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además deberá respetar lo señalado en el artículo 158, fracción I al XII, incluyendo último párrafo, 159 fracciones I al XIII, y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/441/2018**, de fecha 23-veintitres de agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de la Secretaría condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad en la zona.
- Deberá aportar en forma proporcional equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial de la zona.

Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas la vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEXTO: De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros y se dictó estabilidad del suelo, subsuelo dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

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

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

NOVENO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción I, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicaran las sanciones que establece el artículo 333 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DÉCIMO: De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: *"I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá 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 factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá 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 de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: "En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley".*



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

DUODÉCIMO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, Germán Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Liliana Aidé Zapata Cerda, Saúl Antonio Morales Juárez, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.



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

[Handwritten signature of Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez]

[Handwritten signature of Virginia Castillo González]
Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/lazc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Eda Tristán Muñiz siendo las 11:11 horas del día 25 del mes de oct del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Maleny Aranda

NOMBRE Eda Tristán Muñiz

FIRMA *[Handwritten signature of Maleny Aranda]*

FIRMA *[Handwritten signature of Eda Tristán Muñiz]*



