



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
PRESENTE:

Los integrantes de 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, sometemos a consideración de este órgano colegiado el presente **Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, 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. En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey consta el expediente administrativo número **F-094/2014**, formado con motivo de la solicitud de fecha 08-ocho de octubre del 2014-dos mil catorce, 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., BUROO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., Y LOS C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, JORGE MARTÍNEZ PAEZ, JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO Y HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, mediante la cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LANIA RESIDENCIAL**; relativo a la superficie solicitada de **25,475.35 metros cuadrados**, formada por dos predios identificados con los expedientes No. 52-002-045 y No. 52-002-046, colindantes al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1146/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de Diciembre de 2014-dos mil catorce acuerdo de fecha 19 de diciembre de 2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, aprobó la fusión de los dos predios descritos en el párrafo inmediato anterior, misma que quedó 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-dieciséis de Junio de 2015-dos mil quince.

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

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

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

Por este medio le envío la opinión técnica debidamente foliado, referente a la solicitud de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, solicitada ante esta Autoridad el día 08-ocho de Octubre del 2014-dos mil catorce, bajo el número de expediente administrativo F-094/2014, 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-094/2014**, formado con motivo de la solicitud de fecha 08-ocho de Octubre del 2014-dos mil catorce, 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 se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, 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**, formada por dos predios que se describen a continuación: **1. Polígono 2** con superficie de **12,737.72 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-045**, cuya propiedad se acredita mediante Escritura Publica 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 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

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

5130, Volumen 111, Libro 103, Sección Auxiliares Monterrey, de fecha 02-dos de septiembre del 2014-dos mil catorce, y **2. Polígono 3** con superficie de 12,737.63 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-046**, cuya propiedad se acredita mediante 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, relativo al contrato de compraventa de inmueble, quedando como compradores del terreno de 1 Ha. 2,737.63 metros cuadrados, las personas morales denominadas Trazo Urbano Internacional, S.A. de C.V., en un 70%-setenta por ciento; Buro Constructivo, S.A. de C.V., en un 6%-seis por ciento; Immobilien Metro, S.A. de C.V., en un 4%-cuatro por ciento; y las personas físicas C.P. Jaime Escamilla Tienda, en un 4%-cuatro por ciento; Lic. Mario Alberto Flores González, en un 4%-cuatro por ciento; Ing. Jorge Martínez Páez, en un 4%-cuatro por ciento; Lic. José Antonio Cavazos Montalvo, en un 4%-cuatro por ciento; y Arq. Hernán González García en un 4%-cuatro por ciento, 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; predios colindantes al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León;

Mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1146/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de Diciembre de 2014-dos mil catorce acuerdo de fecha 19 de diciembre de 2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, aprobó la fusión de los dos predios descritos en el párrafo inmediato anterior, misma que quedó 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-dieciséis de Junio de 2015-dos mil quince, constancia que fue presentada por el promovente en fecha 26 de agosto de 2015.

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**, 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-dieciséis de Junio de 2015-dos mil quince.
- ii. 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 **(CMI)** 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, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15%, la densidad

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

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.

- III. 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.
- IV. Que el promovente acompaña Certificados de Gravamen emitidos por el Primer Registrador Público de la Propiedad, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 02-dos de Junio del año 2015-dos mil quince, respecto a los predios que se describen a continuación: 1.- Predio identificado con el expediente catastral 52-002-045, con superficie de 12,737.72 metros cuadrados, que se expide a favor de "IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V."; 2.- Predio identificado con el expediente catastral 52-002-046, con superficie de 12,737.63 metros cuadrados, que se expide a favor de "TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. de C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. de C.V., IMMOBILIEN METRO, S.A. de C.V., C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, ING. JORGE MARTINEZ PAEZ, SR. JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO, Y ARQ. HERNAN GONZALEZ GARCIA.

Que en relación a los Gravámenes que versan respecto de los predios objeto del trámite que nos ocupa, el promovente presentó en fecha 19-diecinueve de Junio del 2015-dos mil quince, escrito signado por el C. Javier Alejandro Garza Leal, en representación de Banco Base, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Base, en el que hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado, que consta en Escritura Pública N° 11,082 de fecha 19 de Febrero de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular N° 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral con residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el número 1137, Volumen 186, Libro 46, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de Marzo de 2015-dos mil quince. (De la cual anexa copia), señalando que en dicho contrato se otorgó en garantía, los inmuebles objeto de la solicitud que nos ocupa, escrito en el que manifiesta:

"...en virtud de la solicitud realizada por ustedes...nos permitimos manifestar que esta Institución no tiene inconveniente para que, respecto de los inmuebles antes descritos...se proceda a solicitar, tramitar y/o gestionar...la Factibilidad...; en el entendido de que cuando se requiera dividir y/o cancelar la(s) hipoteca(s) que mi representada tiene a su favor respecto a los inmuebles ya citados en la presente, mi representada BANCO BASE, S.A., Institución de Banca Múltiple deberá comparecer a



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

ello....."; documento con el cual acredita de contar con la autorización del acreedor del gravamen.

- V. Que el promovente presentó solicitud de Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, acompañando copia de la identificación oficial del apoderado legal, así como fotografías del predio 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 de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesan y colindan con el predio, así como 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%.
- VII. Que el promovente presentó las factibilidades del servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.:
 - o Oficio **Nº 502-R-10-3-B/2014**, de fecha 19-diecinueve de Junio del 2014-dos mil catorce, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio identificado con el número de expediente catastral **52-002-045**, de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 28 unidades, con superficie de 12,737.55 metros cuadrados, ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago, municipio de Monterrey, indicando como superficie máxima 12,737.55 metros y cota máxima de suministro 588.00 m.s.n.m., factibilidad condicionada al cumplimiento de las siguientes obligaciones de obras de infraestructura:

OBLIGACIONES DE OBRA DE INFRAESTRUCTURA:

1. AGUA POTABLE:

- a. Instalación de 2,300.00 metros de tubería asbesto cemento en diámetro de 0.61 m (24") clase A-7
- b. Instalación de 900.00 metros de tubería asbesto cemento en diámetro de 0.41 m (16") clase A-7
- c. Instalación de 1,100.00 metros de tubería asbesto cemento en diámetro de 0.30 m (12") clase A-7

2. DRENAJE SANITARIO:

- a. Instalación de 11,000.00 metros de tubería en diámetro de 0.61 m (24") con junta hermética.

3. REQUERIMIENTOS DE SERVICIO:

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
- b. Pago de cuota de aportación para obras de infraestructura.

En relación a la citada factibilidad, el promovente presentó escrito de fecha 05-cinco de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual expresa: *"...manifestamos nuestra intención de realizar el ingreso de la Actualización de la Factibilidad de Agua y Drenaje del polígono con expediente catastral 52-002-045, propiedad de la empresa INMOBILIEN METRO S.A. DE C.V., sin embargo por el hecho de que la factibilidad con oficio N° 502-R-10-3-B/2014 de fecha 19 de junio de 2014 y con N° SIEBEL 1-3724192 sigue aún vigente no fue autorizado dicho ingreso por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, hasta no terminar el plazo de vigencia el próximo 19 de junio de 2015.*

Así mismo manifestamos y nos comprometemos a realizar el trámite correspondiente una vez que sea permitido por dicha dependencia..."

- o Oficio **Nº 0867-R-10-3-B/2014**, de fecha 30-treinta de Diciembre del 2014-dos mil catorce, en el que informa los lineamientos necesarios para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para un predio identificado con el número de expediente catastral **52-002-046**, de tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 25 unidades con

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

superficie de 12,737.63 metros cuadrados, ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago sin número en Zona Huajuco, municipio de Monterrey, indicando como superficie máxima 12,737.63 metros cuadrados y cota máxima de suministro 588.30 m.s.n.m. factibilidad condicionada al cumplimiento de las siguientes obligaciones de obras de infraestructura:

OBLIGACIONES DE OBRA DE INFRAESTRUCTURA:

1. AGUA POTABLE:

- a. Instalación de 2,300.00 metros de tubería en diámetro de 0.61 m. (24") clase A-7
- b. Instalación de 1,300.00 metros de tubería en diámetro de 0.41 m. (16") clase A-7
- c. Instalación de 600.00 metros de tubería en diámetro de 0.30 m (12") clase A-7

2. DRENAJE SANITARIO:

- a. Instalación de 10,500.00 metros de tubería en diámetro de 0.61 m (24") con junta hermética.
- b. Instalación de 500.00 metros de tubería en diámetro de 0.25 m. (10") con junta hermética.

3. REQUERIMIENTOS DEL SERVICIO:

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.
- b. Pago de cuotas de aportación para obras de infraestructura.

- o Oficio **Nº SADM-DG-0450-15**, de fecha 22-veintidos de Junio del 2015-dos mil quince, en el que informa la reconsideración de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario para un predio tipo habitacional, con un número aproximado de lotes o viviendas previstas de 38 unidades, con superficie de 25,475.35 metros cuadrados, ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago, municipio de Monterrey, indicando como superficie máxima 25,475.35 metros cuadrados y cota máxima de suministro 588.30 m.s.n.m., factibilidad condicionada al cumplimiento de las siguientes obligaciones de obras de infraestructura:

OBLIGACIONES DE OBRA DE INFRAESTRUCTURA:

1. AGUA POTABLE:

- a. Instalación de 900.00 metros de tubería en diámetro de 0.15 m. (6") clase A-7

2. DRENAJE SANITARIO:

- a. Se tendrá que construir Planta de Tratamiento Provisional de Aguas Residuales bajo los siguientes condicionamientos:

- Se deberá cumplir con las normas y especificaciones de CNA, SEDUOP del municipio y la Agencia de Protección al Medio Ambiente.
- Realizar convenio con SADM en el que se especifique que los interesados se reservan toda la instalación del servicio de drenaje sanitario (Planta de Tratamiento y Redes), liberando a SADM de toda la responsabilidad de la operación, mantenimiento y conservación frente a los actuales, futuros dueños y/o condominios. Así como de cualquier acto de autoridad administrativa, civil o penal derivada de la existencia u operación de la Planta de Tratamiento.
- El solicitante deberá de establecer un apartado específico en sus contratos traslativos de dominio de las propiedades o áreas privativas en el que se contenga la siguiente cláusula:

La infraestructura de drenaje sanitario independientemente de encontrarse alejada en el interior o exterior del Desarrollo será responsabilidad de la empresa, razón social o propietarios, eximiendo a SADM de cualquier responsabilidad inherente al servicio de drenaje sanitario ante los propietarios o cualquier autoridad".

- b. Se deberá obtener, mediante la presentación de esta factibilidad ante la Dirección de Administración del Agua del Organismo de Cuenca Río Bravo de la Comisión Nacional del Agua, el tramite número CNA-01-001 "Permiso de Descarga de Aguas Residuales".
- c. Participar en las obras del Colector Huajuco en forma proporcional.

3. REQUERIMIENTOS DEL SERVICIO:

- a. Instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios.

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

b. Pago de cuotas de aportación para obras de infraestructura

En relación a la citada factibilidad, el promovente presentó escrito de fecha 21-veintiuno de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual expresa: *“Por medio de la presente se anexa copia del oficio de reconsideración y actualización de la factibilidad del servicio de Agua y Drenaje para los predios ubicados en la calle Antiguo camino a Villa de Santiago, S/N, distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco en el municipio de Monterrey, polígonos 1 y 2, identificados bajo los expedientes catastrales 52-002-045 y 52-002-046, aclarando que dicha factibilidad contempla e incluye la superficie total de los dos polígonos en cuestión...”*

- Oficio N° **SADM-ING-0068-15**, de fecha 21-veintiuno de Enero del 2015-dos mil quince, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. en cuanto a la factibilidad de drenaje pluvial, de un predio denominado “LANIA RESIDENCIAL” ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago s/n Distrito Los Cristales Zona Huajuco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual autoriza la factibilidad pluvial con la construcción de las obras siguientes:
 - 67.00 metros de tubo de 1.07 m. (42”)
 - Un imbornal – rejilla de 0.70 x 12.70 m.
 - Dos registros de 1.30 x 1.30 metros con rejillas
 - 30.00 metros de banquetta dentada para captación pluvial

VIII. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad:

- Oficio N° **DIE-279/2015**, de fecha 04-cuatro de Junio de 2015-dos mil quince, otorgado por Comisión Federal de Electricidad, a través de la División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente; se señala que es FACTIBLE proporcionar el servicio de energía eléctrica para un predio denominado Lania ubicado en Antiguo Camino A Villa de Santiago en el Municipio de Monterrey, N.L. con una superficie de 25,475 m2, el cual se destinará para Fraccionamiento o Unidad Habitacional; en base a lo que establece la Ley del Servicio de Energía Eléctrica y su Reglamento, señala que las obras necesarias para suministrarle el servicio, serán a su cargo.

IX. Que el promovente presentó la factibilidad del servicio de transporte público, otorgado por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Publico de Nuevo León:

- Oficio N° **AET/02245/2014**, de fecha 19-diecinueve de Diciembre de 2014-dos mil catorce, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Publico de Nuevo León, en relación a la solicitud sobre la modificación al dictamen de factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano en el desarrollo habitacional denominado “Lania Residencial” que se emitió con fecha 22 de septiembre 2014 bajo el número de Oficio AET/01395/2014, esto con motivo de ampliación del predio a desarrollar; señalando lo siguiente:

*“Las nuevas condiciones que rigen para este desarrollo habitacional que de acuerdo a la documentación y planos presentados en esta Agencia Estatal de Transporte por Usted en calidad de solicitante y de bajo su estricta responsabilidad, se planea construir en el terreno identificado con los números de expediente catastral **52-002-045** y **52-002-046** en el **Municipio de Monterrey** bajo el nombre de **“Fraccionamiento Lania Residencial”**, en una superficie de 25,475.35 m2, con **38 lotes para vivienda unifamiliar**; de lo anterior se procedió a realizar el análisis de la documentación presentada y los estudios correspondientes, llegando a los siguientes resultados:*

El terreno en análisis se encuentra ubicado en colindancia al norte y al sur con lotes que actualmente se encuentran sin desarrollar, al oriente con la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago y teniendo como referencia al poniente la carretera nacional.

De acuerdo a los planos presentados en esta Agencia Estatal del Transporte, el fraccionamiento a desarrollar tiene un fondo de 215 m aproximadamente y cuenta con un acceso a la calle antiguo Camino a Villa de Santiago, vialidad por la que actualmente se brinda servicio de transporte urbano, dando cobertura total a dicho fraccionamiento.

*Por consiguiente, esta Agencia Estatal de Transporte determina que dada la infraestructura existente y la cobertura actual de los servicios de transporte urbano en la zona, **la factibilidad de acceso a los servicios de transporte público para el fraccionamiento “Lania Residencial” estaría supeditada a que se cumple con los siguientes lineamientos:***



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

1. *Instalar el señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), sobre la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago en el sentido de norte a sur sobre la acera poniente, 20 m antes de llegar al acceso del Fraccionamiento Lania Residencial.*
2. *Equipar con parabús que cubra un área mínima de 5.0 m x 1.8 m, la parada referida en el punto anterior.*
3. *En los planos que presenten en todos los trámites subsecuentes relacionados con el proyecto así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán incluir la información de que la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago es “**Vialidad con circulación de transporte público**”, adicionando la nota correspondiente sobre dicha calle; también se deberá informar de la ubicación definida por esta Agencia Estatal del Transporte como parada oficial indicando en los planos con la nota que establezca “**Parada de transporte público y su equipamiento**” en el lugar destinado para este fin descrito en el punto 1 de esta lista de lineamientos a cumplir e indicados en el croquis anexo.*
4. *Entregar a las autoridades municipales el proyecto geométrico y de dispositivos viales de la conexión del acceso al fraccionamiento con la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago.*
5. *Los compradores de los lotes colindantes con la vialidad con circulación de transporte urbano **deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1 y 3** para evitar inconformidades posteriores de estos por apropiación equivocada del espacio y vía pública. ...”*

X. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidroológico de fecha Septiembre del 2014-dos mil catorce, elaborado y signado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia, Cédula Profesional N° 8291284.
- Estudio Geológico de fecha 09-nueve de Septiembre del 2014-dos mil catorce, elaborado por Murot Consultores Asociados, S.A. de C.V., signado por el Ing. Fernando Samuel Trejo Cruz, con Cédula Profesional N° 4608942.
- Estudio Geofísico de fecha 10-diez de Septiembre del 2014-dos mil catorce, elaborado por Murot Consultores Asociados, S.A. de C.V., signado por el Ing. Fernando Samuel Trejo Cruz, con Cédula Profesional N° 4608942.

XI. Que en fecha 17-dieciséis de Octubre del 2014-dos mil catorce, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto al trazo, y al desmonte se realizó en una área de 200.00 metros cuadrados donde se pretende realizar la construcción de las casas muestra, la nivelación y los cortes aún no se han iniciado. En cuanto a las obras de urbanización no se han iniciado los trabajos. 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). Aun no existe ocupación, el terreno se encuentra en estado natural en breña. Colindancias del predio: al norte con terrenos baldíos, al sur con vivienda y terrenos baldíos, al oriente con el antiguo camino a Villa de Santiago y al poniente con vivienda. Infraestructura: dentro del predio no hay servicios y colindante a este hay servicios de gas, telefonía, electrificación y alumbrado público. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Antiguo Camino a Villa de Santiago con una sección frente al predio de 8.00 m. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se observan. Vegetación: Terreno en breña. Palmas, plantas arbustivas, uña de gato, sombrilla y maleza. Derechos de Paso de C.F.E., A y D, gas. Pluvial, C.N.A.: no se observan.

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, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, la clasificación de la zona en la que se encuentran los predios identificados como sigue: **1. Polígono 2** con superficie de 12,737.72 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-045** y **2. Polígono 3** con superficie de 12,737.63 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-046**, predios colindantes al Antiguo Camino a Villa de Santiago,

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; y en su caso, el dictamen de las medidas de mitigación.

- XIII.** Que mediante oficio **Nº 052/SDU/15** de fecha de 13-trece de Abril 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 13-trece de marzo del año 2015-dos mil quince, se llevó a cabo la Segunda Sesión Ordinaria 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, registrada bajo el acta 02/2015, 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 de Urbanización Inmediata Denominado LANIA RESIDENCIAL.

Ubicación: Predios con números de expediente catastral 52-002-045 y 52-002-046, ubicados colindantes en Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Problemática: Los predios donde se pretende desarrollar el proyecto presentan zonas con encharcamiento con peligro muy alto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa. (el subrayado es nuestro)

Una vez analizada la documentación que integra el expediente administrativo 02/SDU-CTGH/15, relativo al proyecto en mención, El Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, recomienda las siguientes:

Medidas de Mitigación:

1. Que el particular, a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimientos, 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 del 2014, Cedula Profesional No. 8291284 al que se le sugiere que el canal sea abierto con disipadores de energía.
3. Se recomienda que el parque o área verde sirva como área de absorción para mitigar la zona de encharcamiento que presenta el predio...”

Posteriormente, mediante oficio **Nº 066/SDU/15** de fecha de 13-trece de Mayo del 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 lo que sigue: “...Para caso del fraccionamiento de Lania Residencial y dando seguimiento a su solicitud 1310/2015/DIFR/SEDUE, de acuerdo con el Artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico emitió las medidas de mitigación aplicables al predio descritas en el Oficio No. 052/SDU/15 y enviadas a su secretaría...”

- 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 a la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, 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 **Nº DPCE-CAE-J/T-075/2015** de fecha 21- veintiuno de Mayo 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. 1393/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 27 de Abril del año en curso, suscrito por la C. Lic. Brenda Lizbeth Sánchez Castro,

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de 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 DPC/1011/15-M**, de fecha 26-veintiseis de Mayo 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 Antiguo Camino a Villa de Santiago, el cual dicho predio cuenta con una superficie 25,475.352 m² y un desnivel descendente de aproximadamente 10.00 m con respecto a sus puntos más lejanos.*
- 2) *Al momento de la visita al predio se observó que en el terreno donde se desea llevar a cabo la construcción de un fraccionamiento, actualmente se encuentra maquinaria pesada realizando labores de movimientos de tierra.*
- 3) *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.*
- 4) *En la sección del terreno en cuestión justo donde hace curva la calle Cañón de los Nogales se pretende realizar la construcción de un muro de contención así como un canal pluvial revestido para guiar el agua de lluvia hacia el arroyo el Calabozo.*
- 5) *Por el Análisis Topo hidráulico realizado a este predio y entregado ante esta dependencia, se puede observar que se cuenta con un proyecto para la construcción de 38 viviendas unifamiliares sobre lotes o terrenos de forma regular e irregular con superficies que van de los 300 a casi 500 m² cada uno.*

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

Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación del fraccionamiento Lania, por lo que se recomienda realizar los trámites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano el Municipio.....”

- XVII.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 359 segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de noviembre del 2014-dos mil catorce, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha de 13-trece de noviembre de 2014-dos mil catorce, bajo el Oficio Nº 1019/2014/DIFR/SEDUE, en donde se hace del conocimiento del interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes “... ”

A. Requisitos Faltantes:

1. *Acreditación de la personalidad jurídica del C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, para representar a las personas morales denominada; Buro Constructivo, S.A. de C.V. y Trazzo Urbano Internacional, S.A. de C.V., de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 247 fracción III y 248 Fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Artículos 143 fracción III letra b) y IV, 144 fracción III inciso b) y IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.*

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

2. *Identificación oficial de los C. C. José Antonio Cavazos Montalvo y Hernán González García, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 247 Fracción VI y los artículos 143 fracción IV y artículo 144 Fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.*
3. *Factibilidad de Drenaje Pluvial emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 248 Fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.*
4. *Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario para el predio con número de expediente catastral **52-002-046**, emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 248 Fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.*
5. *Factibilidad emitida por la Agencia para la Racionalización y Modernización de Sistemas del Transporte Público de Nuevo León, para el predio identificado con el número de expediente catastral **52-002-046**, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 248 Fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 144 fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey...”*

XVIII. Escritos libres presentados ante esta Secretaría por el promovente en relación al Oficio 1019/2014/DIFR/SEDUE, vinculados al expediente:

- En fecha 14-catorce de Enero del 2015-dos mil quince, manifestando: “...CON RELACION AL OFICIO No. 1019/2014/DIR/SEDUE DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DEL 2014 CON REFERENCIA A DOCUMENTACION FALTANTE DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO No. F-094/2014 PARA EL PROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO DE NUESTRA PROPIEDAD DENOMINADO “LANIA RESIDENCIAL” A UBICARSE EN LOS LOTES IDENTIFICADOS CON LOS EXPEDIENTES CATASTRALES (52-002-045) Y (52-002-046) EN ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO S/N DISTRITO LOS CRISTALES ZONA HUAJUCO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, N.L.

ANEXAMOS A ESTE ESCRITO:

- COPIA DEL OFICIO No. 1019/2014/DIR/SEDUE DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE 2014.
- COPIA DE ESCRITURA PUBLICA No. 10449 DE ACREDITACION DEL LIC. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO COMO APODERADO GENERAL DE LA PERSONA MORAL, BURO CONSTRUCTIVO S.A. DE C.V.
- COPIA DE ESCRITURA PUBLICA No. 10457 DE ACREDITACION DEL LIC. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO COMO APODERADO GENERAL DE LA PERSONA MORAL TRAZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.
- IDENTIFICACION DEL SR. JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO
- IDENTIFICACION DEL ARQ. HERNAN GONZALEZ GARCIA.

ASI MISMO CON RESPECTO A LOS SIGUIENTES PUNTOS ANEXAMOS LO SIGUIENTE:

- **FACTIBILIDAD S.A.D.M. DE DRENAJE PLUVIAL**
- **ANEXAMOS SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE DRENAJE PLUVIAL CON FECHA DE INGRESO A S.A.D.M 10 OCTUBRE 2014.**
- **FACTIBILIDAD SUMINISTRO DE S.A.D.M AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO PARA EL LOTE EXP. CAT. 52-002-046 18 DE SEPTIEMBRE DEL 2014.**
- **ANEXAMOS COPIA DE INGRESO DE SOLICITUD DE FACTIBILIDAD CON FECHA DE INGRESO A S.A.D.M.**
- **FACTIBILIDAD DE TRANSPORTE PUBLICO**
- **ANEXAMOS SOLICITUD DE MODIFICACION DE FACTIBILIDAD OTORGADA PARA INCLUIR LOS 2 LOTES EXP. CAT. (52-002-045) Y (52-002-046) CON FECHA DE INGRESO DE LA AGENCIA PARA LA RACIONALIZACION Y MODERNIZACION DEL TRANSPORTE PUBLICO DE NUEVO LEON 21 DE NOVIEMBRE 2014**

POR ULTIMO EN BASE A LO ANTERIOR Y EN RAZON DE QUE A LA FECHA NO NOS HAN SIDO NOTIFICADAS LAS FACTIBILIDADES DE DRENAJE PLUVIAL, PARA TODO EL FRACC. FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO PARA EL LOTE (52-002-046) Y FACTIBILIDAD DE TRANSPORTE PARA TODO EL FRACC. POR MEDIO DE LA

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

PRESENTE NOS COMPROMETEMOS A ENTREGAR DICHS FALTANTES EN CUANTO NOS SEAN NOTIFICADOS...

- En fecha de 28-veintiocho de Enero del 2015-dos mil quince, manifestando: "...CON RELACION AL OFICIO No. 1019/2014/DIFR/SEDUE DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2014 REFERENTE A DOCUMENTACION FALTANTE PARA EL TRAMITE DEL EXPEDIENTE No. F-094/2014 "FACTIBILIDAD DE URBANIZACION Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO" PARA EL FRACCIONAMIENTO DE NUESTRA PROPIEDAD DENOMINADO "LANIA RESIDENCIAL" A UBICARSE EN LOS LOTES IDENTIFICADOS CON LOS EXPEDIENTES CATASTRALES (52-002-045) Y (046) EN ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO S/N DISTRITO URBANO LOS CRISTALES, DELEGACION HUAJUCO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, N.L.

ANEXAMOS AL PRESENTE ESCRITO LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:

- COPIA DE OFICIO No. 1019/2014/DIFR/SEDUE
4.-ORIGINAL DE FACTIBILIDAD S.A.D.M. DE AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO PARA EL LOTE (52-002-046) OF. No. 0867-R-10-3-B/2014-30 DIC 2014.
5.-ORIGINAL DE FACTIBILIDAD PARA LOS LOTES (52-002-045 Y (046) EMITIDA POR LA AGENCIA PARA LA RACIONALIZACION Y MODERNIZACION DE SISTEMAS DE TRANSPORTE PUBLICO DEL ESTADO DE NUEVO LEON OF. No. AET/02245/2014 19 DICIEMBRE 2014..."
- En fecha 06-seis de Febrero del 2015-dos mil quince, manifestando: "... CON RELACION AL OFICIO No. 1019/2014/DIFR/SEDUE DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2014 REFERENTE A DOCUMENTACION FALTANTE PARA EL TRÁMITE DEL EXPEDIENTE No. F-094/2014 DE "FACTIBILIDAD DE URBANIZACION Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO" PARA EL FRACCIONAMIENTO DE NUESTRA PROPIEDAD DENOMINADO "LANIA RESIDENCIAL" A UBICARSE EN LOS LOTES IDENTIFICADOS CON LOS EXPEDIENTES CATASTRALES (52-002-045) Y (046) EN ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO S/N DISTRITO URBANO LOS CRISTALES DELEGACION HUAJUCO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, N.L.

ANEXAMOS AL PRESENTE ESCRITO LA SIGUIENTE DOCUMENTACION

- COPIA DE OFICIO 1019/2014/DIFR/SEDUE
FACTIBILIDAD S.A.D.M. DE DRENAJE PLUVIAL PARA EL FRACCIONAMIENTO "LANIA RESIDENCIAL" OFICIO No. SADM-ING-0068/15 DE FECHA 21 ENERO 2015..."

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 121fraccion I, 123 fracción I inciso a) , 147, 158 fracciones I a la XII, 159 fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 187 fracciones I a la VII, 191 fracción II, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracciones I al VI, 207, 241, 242 fracciones I al III, 243 fracción I y II, 244 fracción I, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 248 fracciones I al VIII, 271 fracciones I y II, 276 fracción I, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 2, 3 fracciones I y II, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I a VIII y 144 fracciones I a XII 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 Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 12 fracción III y 15 fracción I inciso D, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; 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 Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, 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 Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; debiendo cumplir el solicitante 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.

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

SEGUNDO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 271 fracción I, inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, respecto a la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal:

- Oficio N° **SSPVM/12185/2015**, de fecha 03-tres de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Oficina del Comisario de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:
*“La ubicación del predio identificado con el número de expedientes catastrales 52-002-045 y 52-002-046, colindantes en Antiguo Camino a Villa de Santiago (Camino Real), Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco de la Ciudad de Monterrey, se encuentra fuera de los límites geográficos de la zona de responsabilidad de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey.
Por lo anterior, esta autoridad no es competente para manifestarse respecto a la factibilidad o imposibilidad de dotación y prestación de servicios públicos (seguridad).”*
- Oficio N° **SSP/105/2015**, de fecha 04-cuatro de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, mediante el cual informa lo siguiente:
*“...el predio en mención, se encuentra localizado en el área de operación de esta Secretaría, correspondiendo a la Delegación Operativa Sur Huajuco, en donde dicha Delegación presta el servicio de limpia y recolección de basura, mantenimiento de parques, jardines, vialidades, pluviales y alumbrado público.
Cabe mencionar, que los servicios mencionados anteriormente, serán otorgados, una vez que el solicitante, cuente con la correspondiente Constancia de Municipalización, de acuerdo a lo señalado en el artículo 268 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...”*
- Oficio N° **SSP/FC/S3/4149/2015**, de fecha 15-quince de Junio de 2015-dos mil quince, emitido por la Jefatura de Sección Tercera (Operaciones) de la Institución Policial Estatal Fuerza Civil, mediante el cual informa lo siguiente: *“En atención a la solicitud....y como parte de las funciones de Seguridad Pública, le informo que se implementó la logística de seguridad competente a la corporación y a los planos topográficos aleatorios en la cartografía antes planteada, por otra parte cabe destacar que las áreas establecidas en dichos planos forman parte de la jurisdicción de la corporación, a lo cual siempre ha existido la presencia disuasiva y permanente en la zona y aledañas a la misma...”*

TERCERO: De conformidad con lo dispuesto por los artículos 248 primer párrafo, 250 primer párrafo y 271 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para fraccionar y urbanizar el predio con expediente catastral 52-002-045, predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, se establecen los siguientes **LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO:**

a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de acuerdo a su plano 16, de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 82 fracción I, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII y 144 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente, la superficie máxima del terreno del inmueble con expediente catastral 52-002-045, será de 25,475.35 metros cuadrados.

b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:

De conformidad con lo dispuesto 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° **DT/V/604/2014**, de fecha 15-quince de Octubre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - a) Para el Antiguo Camino a Villa de Santiago, deberá respetar un ancho de 15.00 metros, 7.50 metros a partir del eje del camino y hacia ambos lados.

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- b) Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma que se ha señalado anteriormente; por lo que se deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
- Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
 - Deberá acatar lo indicado en los artículos 158, 159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
 - Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley. Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
 - De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
 - De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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 de hasta el 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.
En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
 - Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
 - Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:

Deberá de respetar los derechos federales, estatales y municipales de infraestructura que pasen por el predio (C.F.E., PEMEX, AGUA Y DRENAJE, Límites Federales de Ríos, Redes Viales Etc.)

d) SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:

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. Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir 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."*



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

e) USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:

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.

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.

f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quinque metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;
- V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de siete metros; y los de tipo triplex 180-ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50-diez metros con cincuenta centímetros;
- VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros;

g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 64-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.

- o Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- o Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- o La plantación de 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- o Se **prohíbe** la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinense, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 240 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

i) DRENAJE PLUVIAL:

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° **DT/H 167/2015**, de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2015-dos mil quince, otorga el Visto Bueno e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados por el propio promovente, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Estado de Nuevo León.

1. Análisis Hidrológico:

a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia (Cédula N° 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.

Visto lo anterior se tiene que:

1. En caso de construir una barda perimetral entre el predio vecino (al poniente) y el predio en estudio, se 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 rebasa 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.
- b) Deberá garantizar la adecuada disposición final de los escurrimientos superficiales, así como el manejo de las aguas pluviales fuera del desarrollo a fin de no ser generador de posibles inundaciones, encharcamientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc. aguas abajo del futuro desarrollo.
- c) Deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el Oficio N° 052/SDU/15 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 III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.

2. Se atiendan las indicadas en el estudio Hidrológico presentado y firmado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia, en fecha Septiembre de 2014, Cédula Profesional No. 8291284 al que se le sugiere que el canal sea abierto con disipadores de energía.

o 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

o Se propone la conducción del agua captada por el imbornal de piso mediante un ducto de mínimo 1.07m. (42"). La propuesta es SOLAMENTE de un tramo del ducto. La continuación de este debe ser completada por los predios vecinos siguiendo la misma trayectoria del "Antiguo Camino a Villa de Santiago" para descargar en el arroyo La Chueca.

3. Se recomienda que el parque o área verde sirva como área de absorción para mitigar la zona de encharcamiento que presenta el predio.

2.- Análisis Hidráulico:

a) Deberá de presentar un Plan Maestro para el diseño del Drenaje Pluvial Interno (Diseño hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso,

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se piensan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso del Método Racional.

b) Es de señalar que 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 N° SADM-ING-0068-15 (Enero 2015):

- 1) 67.00 metros de tubo de 1.07m. (42")
- 2) Un imbormal-rejilla de 0.70 x 12.70 metros
- 3) Dos registros de 1.30 x 1.30 mts. con rejillas.
- 4) 30.00 metros de banquetta dentada para captación pluvial.

c) Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de las obras por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

d) De acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.

e) Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes según lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 en el apartado de Normas y Criterios de Desarrollo Urbano. Además, se deberá atender lo señalado en el numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el cual indica que dichos cauces no deberán ser obstruidos.

f) No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.

g) En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.

h) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.

i) No se permitirá el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.

j) En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DT/G 152/2015, de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince; considera el presente dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Con base en lo anterior y en los antecedentes con no. Oficio DT/G 305/2014, el Oficio No. DPCE-CAE-J/T-075/2015 de la Dirección de Protección Civil de Nuevo León y el Oficio No. 052/SDU/15 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- a. El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizarán los Estudios para verificar las profundidades de la excavación,

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- b. El Plano topográfico presenta un desnivel en el predio de 10.00 m aproximadamente en 196.00 m de longitud.
 - c. Para la etapa del **proyecto Ejecutivo**, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información.
 - o Croquis de localización del Fraccionamiento
 - o Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio
 - o Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
 - o Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - o En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivo, se presentaran las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad de las personas.
 - o Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en la pruebas de índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
 - o Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio
 - o Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
 - o Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante
 - o Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
 - o Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
 - d. El número de sondeos y su ubicación será determinada por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atener exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.
 - e. En caso de que se realicen cortes mayores a los 3.00 metros debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades y casa habitación, con base en el Artículo 58 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se determina que *"los taludes que resulten al realizar actividades constructivas deberán tener como altura límite tres metros. En aquellos que resulten mayores que esta altura se deberán presentar los Estudios Geotécnicos que garanticen su estabilidad y seguridad. Su diseño deberá propiciar su protección mediante técnicas que consideren el análisis topográfico y geotécnico, teniendo en cuenta la orientación del corte adecuado a un análisis cinemático del talud, el tipo de suelo y la conservación o regeneración de la capa vegetal"*; dicha información deberá ser presentada para la etapa de Proyecto Rasantes.

k)LINEAMIENTOS AMBIENTALES:

De acuerdo al oficio **Nº 5117/15-DIEC-SEDUE**, de fecha 02-dos de junio del 2015-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

1. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 271 fracción II, inciso g de la Ley de Desarrollo Urbano de Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) La plantación de 1-un árbol nativo por cada 64-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, anacahuíta, hierba del Potro y Retama, deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
 - c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
 - e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
 - f) La plantación de 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, huizache, Anacahuita, hierba del potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
 - g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinense, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto. Canelo, laurel de la india, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de 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: *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.*
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León que solicita los estudios de impacto ambiental, que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medias de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

II. Para la Etapa de Rasantes:

1. Deberá obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con el dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58 fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable.

I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 249 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 145, fracción VIII, de la Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo al Artículo 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- c) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al Artículo 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, 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 y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 145 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

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 247 fracciones I a V, 248 fracciones I a VIII, 269, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 143 fracciones I al VIII y 144 fracciones I al XII 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 informe 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; que es Factible Fraccionar y Urbanizar el 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 los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y urbanización señalados 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.

Entre los cuales se encuentra el Dictamen Técnico emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, el cual señala que una vez analizada la documentación, así como la problemática de encharcamiento que presentan los predios en cuestión, estableciendo las siguientes medidas de mitigación:

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

1. Que el particular, a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimientos, 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 del 2014, Cedula Profesional No. 8291284 al que se le sugiere que el canal sea abierto con disipadores de energía.
3. Se recomienda que el parque o área verde sirva como área de absorción para mitigar la zona de encharcamiento que presenta el predio.

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 la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar y los Lineamientos Generales Diseño Urbano, 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 informe a los interesados de que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, 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.

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 ordenara 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 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 de obra que incurran en infracciones en los términos



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

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.

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

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.

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

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 243, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que la primera etapa a la que se sujetará el fraccionamiento y la urbanización del suelo, consiste en la obtención de la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, por parte de la Autoridad, y que esta factibilidad, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 246 de dicho ordenamiento, es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, informa a solicitud de los interesados acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido.

CUARTO: Que el artículo 247 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece la documentación que deben presentar los interesados para obtener la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, y que consiste en:

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente;
- V. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación; y
- VI. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

QUINTO: Que el artículo 248 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que de ser factible la urbanización del suelo, el interesado podrá solicitar, como fue hecho para el presente asunto, se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico, para lo cual el interesado deberá presentar a la autoridad la siguiente documentación:

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano;
- II. Certificado de libertad de gravamen del predio, expedido con no más de 90 días de anterioridad;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro;

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- V. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.;
- VI. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad;
- VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio; y
- VIII. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

SEXTO: Que los interesados presentaron en una única instancia, la solicitud de factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo y lineamientos generales, 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.

SÉPTIMO: 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, para las etapas de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo y fijación de lineamientos generales de diseño urbano:

I. En la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo:

- a) La congruencia de los usos del suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes.
- b) La factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal.

II. En la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano:

- a) Superficie máxima de terreno a desarrollar;
- b) Alineamientos viales y derechos de vía;
- c) Derechos de vía de infraestructura;
- d) Superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo;
- e) Usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales;
- f) Superficie y dimensiones mínimas de lotes por usos;
- g) Criterios de arborización de áreas públicas;
- h) Características de las edificaciones a realizar; y



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

i) Las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas las fallas geológicas.

OCTAVO: 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 26 de agosto de 2015, la documentación referente a la constancia de la inscripción de la fusión de los predios señalados en el Antecedente I del presente Dictamen, por lo que el presente estudio se encuentra dentro del término contemplado en el primer párrafo del artículo 244, fracción I, 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.

NOVENO: 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 143 y 144, mismos que a continuación se transcriben:

ARTÍCULO 143. ... para obtener la factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo, serán los siguientes:

- I. Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo (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 (copia simple).
- IV. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia simple).
- V. Comprobante de pago de impuesto predial actualizado (copia simple).
- VI. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente (original).
- VII. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado con sus propuestas de mitigación (original y copia).
- VIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

ARTÍCULO 144. ... para obtener los lineamientos generales de diseño urbano, serán los siguientes:

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano (original).
- II. Certificado de Libertad de Gravamen del predio, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad.

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

III. Documento que acredite la personalidad jurídica:

- a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- b) Poder Legal (copia simple).

IV. Identificación oficial del propietario y apoderado (copia).

V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).

VI. Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar (6-seis originales y formato digital en Autocad).

VII. En caso de que se requiera, plano de pendientes 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, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (6-seis originales)

VIII. Acuerdo de Factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.

IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad.

X. Factibilidad otorgada por la Autoridad en materia de Transporte Urbano.

XI. Fotografías que muestren la situación actual del predio.

XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

DÉCIMO: 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 II de este Dictamen, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en los artículos 243, fracción I, 246, 247, 248 y 271, fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 142, 143 y 144 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

DÉCIMO PRIMERO: Que conforme al oficio No.052/SDU/15 de fecha 13-trece de abril 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 los predios (ahora predio, resultado de la fusión señalada en el Antecedente I) donde se pretende desarrollar el proyecto presentan zonas con encharcamiento con peligro muy alto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, por lo que compete a este Ayuntamiento el conocimiento del presente asunto según lo dispuesto en los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, y 166, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Y que dicha autoridad estatal informa que en la segunda sesión ordinaria del 2015 del Consejo Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, celebrada en fecha

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

13 de marzo de 2015 y registrada bajo el acta 02/2015, se acordaron las siguientes medidas de mitigación y protección que deberá cumplir el promovente, las cuales consisten en:

1. Que el particular, a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimientos, 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 del 2014, Cédula Profesional No. 8291284 al que se le sugiere que el canal sea abierto con disipadores de energía.
3. Se recomienda que el parque o área verde sirva como área de absorción para mitigar la zona de encharcamiento que presenta el predio...”

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 SEGUNDO: 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/1011/15-M de fecha 26-veintiséis de mayo del 2015-dos mil quince informa lo siguiente:

***“INFORME DE INSPECCION ASPECTOS GENERALES
OBSERVACIONES***

- 1) *El predio inspeccionado tiene su acceso por la calle Antigo Camino a Vila de Santiago, el cual dicho predio cuenta con una superficie 25,475.352 m² y un desnivel descendente de aproximadamente 10.00 m con respecto a sus puntos más lejanos.*
- 2) *Al momento de la visita al predio se observó que en el terreno donde se desea llevar a cabo la construcción de un fraccionamiento, actualmente se encuentra maquinaria pesada realizando labores de movimientos de tierra.*
- 3) *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 Antigo Camino a Villa de Santiago y cruzando ésta hay una quinta Campestre y al Poniente se encuentra una quinta campestre.*
- 4) *En la sección del terreno en cuestión justo donde hace curva la calle Cañón de los Nogales se pretende realizar la construcción de un muro de contención así como un canal pluvial revestido para guiar el agua de lluvia hacia el arroyo el Calabozo.*
- 5) *Por el Análisis Topo hidráulico realizado a este predio y entregado ante esta dependencia, se puede observar que se cuenta con un proyecto para la construcción de 38 viviendas unifamiliares sobre lotes o terrenos de forma regular e irregular con superficies que van de los 300 a casi 500 m² cada uno.*

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

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antigo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de edificación de las casas habitación del fraccionamiento Lania, por lo que se recomienda realizar los trámites posteriores ante la Secretaría de Desarrollo Urbano el Municipio.....”

DÉCIMO TERCERO: Que adicionalmente el promovente allegó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, documento que contiene la opinión del Ing. Manuel Alejandro Barahona Aguayo que cuenta con la cédula profesional número: 73335, con respecto al proyecto en estudio, mismo que contiene las conclusiones que se transcriben a continuación:

“He revisado detalladamente toda la documentación relacionada con el Proyecto de Lania Residencial. Particularmente, el Diseño Hidrológico y el Diseño Hidráulico, muy bien desarrollados por el Ing. Joel Iván Valdez Valencia. Ratifico que los cálculos cumplen sobradamente el requisito de garantizar por un período de 50 años el manejo adecuado de las aguas pluviales que escurren por los terrenos aledaños y que ingresan al Fraccionamiento por el extremo norponiente, donde se ubicó el área verde que recibe los escurrimientos.

El Proyecto Urbanístico me parece muy adecuado para el objetivo que se persigue. Los estudios complementarios aseguran el cumplimiento de todos los requisitos legales en materia de Desarrollo Urbano y cuidados ambientales, así como el respeto a los predios vecinos en todos los aspectos.

Todos los estudios realizados, cálculos ejecutados y consultas a documentación oficial, me parecen correctos y conforme a las prácticas aceptadas en el medio profesional.

Dado a mi leal saber y entender, hoy viernes 8 de mayo de 2015, en Monterrey, N.L., para los fines que a Trazo Urbano Internacional, S.A. de C.V. y/o Immobilien Metro, S.A. de C.V., convengan.”

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 II, la factibilidad de fraccionar y urbanizar el predio en análisis, así como la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano son procedentes con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 271, fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 143 y 144 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el promovente cumplió con lo establecido en dicho artículo sobre la congruencia de Usos de Suelo señalados por el Plan.

DÉCIMO QUINTO: Que se cuenta con los oficios girados por las autoridades correspondientes que avalan la factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal.

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 II del presente Dictamen, presentamos a la consideración de este órgano colegiado los siguientes:



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

ACUERDOS

PRIMERO: Se informe 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 PAEZ, LIC. JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, por conducto de su representante, que es Factible Fraccionar y Urbanizar el 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, predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, debiendo cumplir el solicitante 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, toda vez que existe congruencia de los usos de suelo solicitados con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y existe factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la Autoridad Municipal, condicionado a que cumpla con los lineamientos generales de diseño urbano y urbanización señalados en el presente Dictamen, cuyo contenido se aprueba en su totalidad.

Se fijan los siguientes lineamientos generales de diseño urbano:

a) SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de acuerdo a su plano 16, de Zonificación Secundaria, así mismo, con fundamento en los artículos 1, 3 fracción II, 82 fracción I, 140, 141 fracción I, 142, 143 fracciones I al VIII y 144 fracciones I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el anteproyecto presentado por el propio promovente, la superficie máxima del terreno del inmueble con expediente catastral 52-002-045, será de 25,475.35 metros cuadrados.

b) ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158, fracción I al XII, incluyendo último párrafo, 159, fracciones I a 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° DT/V/604/2014, de fecha 15-quince de Octubre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey; dicha Dirección otorga los lineamientos a cumplir, los cuales se señalan a continuación:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

1. De acuerdo a lo indicado en el Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - a) Para el Antiguo Camino a Villa de Santiago, deberá respetar un ancho de 15.00 metros, 7.50 metros a partir del eje del camino y hacia ambos lados.
 - b) Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, en la forma que se ha señalado anteriormente; por lo que se deberá ceder y habilitar los tramos correspondientes.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc.).
3. Deberá acatar lo indicado en los artículos 158,159 y 160 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.
4. Para el Proyecto Urbanístico, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial, tal como lo establece la Ley antes mencionada en el artículo 249, y que además cumpla con los puntos marcados en el artículo 187 de la misma Ley. Así mismo, el Estudio de Impacto Vial deberá contener la información que se indica en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
5. De acuerdo a lo indicado en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente.
6. De acuerdo a lo indicado en el artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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 de hasta el 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.

En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
7. Deberá cumplir con lo indicado en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere a las Rampas para discapacitados en esquinas y camellones.
8. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.

c) DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

Deberá de respetar los derechos federales, estatales y municipales de infraestructura que pasen por el predio (C.F.E., PEMEX, AGUA Y DRENAJE, Límites Federales de Ríos, Redes Viales Etc.)

d) SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:

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. Así mismo, dicho suelo cedido deberá cumplir 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-quinze 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.”*

e) USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:

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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

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.

f) SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 204 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 7-siete metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión mínima de 98-noventa y ocho metros cuadrados;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;
- V. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de siete metros; y los de tipo triplex 180-ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50-diez metros con cincuenta centímetros;
- VI. Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14-catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros;

g) CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

- o La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- o La plantación de 1-un árbol nativo por cada 64-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
- o El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- o Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
- o Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
- o La plantación de 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
- o Se **prohíbe** la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinense, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

h) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 240 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.

La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

i) DRENAJE PLUVIAL:

De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey; mediante oficio N° **DT/H 167/2015**, de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2015-dos mil quince, otorga el Visto Bueno e indica que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados por el propio promovente, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

1. Análisis Hidrológico:

- a) Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia (Cédula N° 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.

Visto lo anterior se tiene que:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

1. En caso de construir una barda perimetral entre el predio vecino (al poniente) y el predio en estudio, se 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.
- b) Deberá garantizar la adecuada disposición final de los escurrimientos superficiales, así como el manejo de las aguas pluviales fuera del desarrollo a fin de no ser generador de posibles inundaciones, encharcamientos, tuberías sobresaturadas, fallas en pavimentos, etc. aguas abajo del futuro desarrollo.
- c) Deberá respetar las medidas de mitigación señaladas en el Oficio N° 052/SDU/15 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 III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
 2. Se atiendan las indicadas en el estudio Hidrológico presentado y firmado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia, en fecha Septiembre de 2014, Cédula Profesional No. 8291284 al que se le sugiere que el canal sea abierto con disipadores de energía.
- o 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).



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- c) Factor por taponamiento por obstrucciones (basura, ramas de árboles, hierba, etc.) = 0.5
 - o Se propone la conducción del agua captada por el imbornal de piso mediante un ducto de mínimo 1.07m. (42"). La propuesta es SOLAMENTE de un tramo del ducto. La continuación de este debe ser completada por los predios vecinos siguiendo la misma trayectoria del "Antiguo Camino a Villa de Santiago" para descargar en el arroyo La Chueca.
3. Se recomienda que el parque o área verde sirva como área de absorción para mitigar la zona de encharcamiento que presenta el predio.

2.- Análisis Hidráulico:

a) Deberá de presentar un Plan Maestro para el diseño del Drenaje Pluvial Interno (Diseño hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso, canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se piensan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso del Método Racional.

b) Es de señalar que 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 N° SADM-ING-0068-15 (Enero 2015):

- 1) 67.00 metros de tubo de 1.07m. (42")
- 2) Un imbornal-rejilla de 0.70 x 12.70 metros
- 3) Dos registros de 1.30 x 1.30 mts. con rejillas.
- 4) 30.00 metros de banquetta dentada para captación pluvial.

c) Implementar las estrategias pluviales estructurales tales como obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera y cuando sea señalado en los estudios hidrológicos específicos; garantizando la calidad de la obras por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción por parte del Municipio, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

d) De acuerdo a los artículos 174 y 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se indica que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose específicamente estas zonas para fines de edificación o vialidades, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante entubamientos con diámetros considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.

e) Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes según lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 en el apartado de Normas y Criterios de Desarrollo Urbano. Además, se deberá atender lo señalado en el numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el cual indica que dichos cauces no deberán ser obstruidos.

f) No se deben interrumpir con bardas los drenes naturales del terreno o bajadas de agua de lluvia. Se deben pasar por cada predio estos drenes inalterados y proporcionar un mejoramiento a la sección hidráulica de estos escurrimientos.

g) En caso de ser requerida alguna canalización se deberá otorgar protección a la misma, además de establecer medidas de control estricto para evitar que ésta sea utilizada como tiradero de escombros y basura doméstica.

h) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular.

i) No se permitirá el relleno o desecación de los cauces de escurrimiento natural.

j) En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.

j) ASPECTOS GEOLÓGICOS:

De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DT/G 152/2015**, de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince; considera el presenta dictamen Factible y señala que en virtud de la revisión del plano presentados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

Con base en lo anterior y en los antecedentes con no. Oficio DT/G 305/2014, el Oficio No. DPCE-CAE-J/T-075/2015 de la Dirección de Protección Civil de Nuevo León y el Oficio No. 052/SDU/15 de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

a. El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizarán los Estudios para verificar las profundidades de la excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- b. El Plano topográfico presenta un desnivel en el predio de 10.00 m aproximadamente en 196.00 m de longitud.
- c. Para la etapa del **proyecto Ejecutivo**, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información:
- Croquis de localización del Fraccionamiento
 - Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio
 - Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
 - Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
 - En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivo, se presentaran las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad de las personas.
 - Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en la pruebas de índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
 - Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio
 - Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
 - Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante
 - Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
 - Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- d. El número de sondeos y su ubicación será determinada por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atener exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.
- e. En caso de que se realicen cortes mayores a los 3.00 metros debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades y casa habitación, con base en el Artículo 58 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se determina que *“los taludes que resulten al realizar actividades constructivas deberán tener como altura limite tres metros. En aquellos que resulten mayores que esta altura se deberán presentar los Estudios Geotécnicos que garanticen su estabilidad y seguridad. Su diseño deberá propiciar su protección mediante técnicas que consideren el análisis topográfico y geotécnico, teniendo en cuenta la orientación del corte adecuado a un análisis cinemático del talud, el tipo de suelo y la conservación o regeneración de la capa vegetal”*; dicha información deberá ser presentada para la etapa de Proyecto Rasantes.

k) LINEAMIENTOS AMBIENTALES:

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

De acuerdo al oficio **Nº 5117/15-DIEC-SEDUE**, de fecha 02-dos de junio del 2015-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría; indica que en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

1. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 271 fracción II, inciso g de la Ley de Desarrollo Urbano de Estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) La plantación de 1-un árbol nativo por cada 64-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, anacahuita, hierba del Potro y Retama, deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
 - c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
 - d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
 - e) Deberá contar con sistema de riego de aspersion para el pasto y goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
 - f) La plantación de 1-un árbol nativo, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, huizache, Anacahuita, hierba del potro y Retama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura. En caso de no ser plantados, deberán entregarse en el Vivero Municipal.
 - g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinsese, sombrilla japonesa, alamillo,



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

eucalipto. Canelo, laurel de la india, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

I. Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de 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: *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.*
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 145 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León que solicita los estudios de impacto ambiental, que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medias de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

II. Para la Etapa de Rasantes:

1. Deberá obtener el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con el dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58 fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable.

I) ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

- a) Estudio de Impacto Ambiental que proceda de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación, acompañada de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, de acuerdo al Artículo 249 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y Artículo 145, fracción VIII, de la Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- b) Estudio de Impacto Vial, de acuerdo al Artículo 249, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 145, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- c) Estudio de Aguas Superficiales (Análisis Hidrológico e Hidráulico), de acuerdo al Artículo 145 fracción XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d) Estudio de pendientes, firmado por el perito responsable, anexando copia de cedula profesional, 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 y número de viviendas que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 145 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- a) Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

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;



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

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.

Dicha factibilidad de fraccionar y urbanizar y la fijación de los lineamientos generales de diseño urbano, 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.

Entre los cuales se encuentra el Dictamen Técnico emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, el cual señala que una vez analizada la documentación, así como la problemática de encharcamiento que presentan el predio en cuestión, estableciendo las siguientes medidas de mitigación:

1. Que el particular, a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimientos, 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 del 2014, Cédula Profesional No. 8291284 al que se le sugiere que el canal sea abierto con disipadores de energía, estudio que deberá observarse en su totalidad, sin embargo, de forma enunciativa, se transcriben las conclusiones del mismo:

“El presente estudio presenta las problemáticas alternativas de solución en la zona de estudio, por tanto, las soluciones aquí mencionadas quedan condicionadas al predio en estudio y no podrán ser transferibles a terceros.

El predio en estudio se ve influenciado por las aportaciones de una sola cuenca, tal y como se mencionó previamente, sin embargo, se deben de considerar todas las precauciones necesarias en cuanto a la captación, manejo y conducción de los escurrimientos para eventos de lluvia ordinarios y extraordinarios

Si bien la aportación de dicha cuenca no es de gran magnitud, se deben tomar ciertas precauciones para la construcción del fraccionamiento en cuestión:

1. Si se pretende construir una barda perimetral entre el predio vecino (al poniente) y el predio en estudio, se deberá permitir el paso natural del agua mediante drenes tal y como se hace en el muro ya existente (ver Figura 8 y Figura 9) con el fin de permitir los escurrimientos en



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

su forma natural hacia la parte baja de la cuenca en estudio. Esto anterior es 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.



Figura 8. Sobreelevación de la escuela ubicada sobre la calle Monte Calvario.



Figura 9. Imagen de un tubo colocado a manera de dren en la barda perimetral del predio vecino con el fin de permitir el desalojo del agua hacia el predio en estudio.

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

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 que de la misma manera distribuyan dichos escurrimientos de manera uniforme a ambas vialidades; además en la zona donde termina el área municipal y comienza la vialidad se deberá colocar un parteaguas para asegurar lo antes mencionado (ver Figura 10 y Figura 11 y plano hidrológico para más detalles).



Figura 10. Imagen satelital donde se muestra la distribución de las áreas de las cuencas y el área municipal.



Figura 11. Ubicación del parteaguas en la vialidad.

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

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, todo lo anterior para eventos extraordinarios menores de 50 años (TR<50 años).
 4. Además de lo anterior 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.
3. Se recomienda que el parque o área verde sirva como área de absorción para mitigar la zona de encharcamiento que presenta el predio.

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 la Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar y los Lineamientos Generales Diseño Urbano, 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 de que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, 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. 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.

V. 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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015

conflicto sobre la propiedad, la autoridad municipal ordenara 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.

VI. 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.

VII. 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

VIII. 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 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: Esta factibilidad y fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 del Municipio de Monterrey.

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



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 26 DE AGOSTO DE 2015
ASÍ LO ACUERDAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE
LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**REGIDOR MAURICIO MIGUEL MASSA GARCÍA
PRESIDENTE
RÚBRICA**

**REGIDOR JOSÉ ÓSCAR MENDOZA OVIEDO
SECRETARIO
RÚBRICA**

**REGIDORA MARTHA ISABEL CAVAZOS CANTÚ
VOCAL
RÚBRICA**



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2012-2015**

**REGIDORA ELIA DE LA FUENTE DE LA FUENTE
VOCAL
RÚBRICA**

**REGIDORA CARLOTA GUADALUPE VARGAS GARZA
VOCAL
RÚBRICA**

Dictamen referente a la factibilidad de fraccionar, urbanizar el suelo, así como de fijación de lineamientos generales de diseño urbano, 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 No. 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.