



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

## AYUNTAMIENTO DE MONTERREY P R E S E N T E.-

Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 36, fracciones III y V, 37, fracción III, incisos b) y e), 38, 40, fracción VI y 42 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, nos fue turnado para su estudio y análisis, la documentación relativa a la solicitud para la aprobación del **Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas, 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**, por lo cual se elaboró el presente Dictamen, mismo que tiene como base los siguientes:

### ANTECEDENTES

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

II. Que en Sesión Extraordinaria de fecha 23 de octubre de 2015, con fundamento en los artículos 10 y 166, primer y último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se aprobó informar a las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y por sus propios derechos a los C.C. C.P. JAIME ESCAMILLA TIENDA, LIC. MARIO ALBERTO FLORES GONZÁLEZ, ING. JORGE MARTÍNEZ PÁEZ, LIC. JOSÉ ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y ARQ. HERNÁN GONZÁLEZ GARCÍA, por conducto de su representante, la aprobación del proyecto urbanístico y plano de rasantes del predio de superficie total solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-002-045, colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL.

III. En la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey consta el expediente administrativo número **F-022/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, presentada por los **C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia**, en su carácter de Apoderados Legales de las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ 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 acreditan su personalidad mediante la siguiente documentación: Escritura Pública N° 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 N° 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 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 número 1289, folio 5, volumen 431, libro N° 3, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, de fecha 10-diez de mayo de 1999-mil novecientos noventa y nueve; otorgado por la persona moral denominada TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S. A. DE C.V.; Escritura Pública N° 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 N° 18,574-dieciocho mil quinientos setenta y cuatro, de fecha 30-treinta de Noviembre de 2011-dos mil once, 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 01-primer día del mes de Diciembre de 2011-dos mil once, otorgado por la persona moral denominada BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V.; Escritura Pública N° 10,449-diez mil cuatrocientos cuarenta y nueve, de fecha 16-dieciseis de Febrero de 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

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 50928\*9 de fecha 22-veintidos de Febrero de 2006-dos mil seis, otorgado por la persona moral denominada BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V. y mediante Poder Especial de fecha 26-veintiseis de Septiembre de 2014-dos mil catorce, ratificado en la misma fecha ante el Lic. Joaquín Gerardo Montaño 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, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 202,692-doscientos dos mil seiscientos noventa y dos, 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 solicitan la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas**, 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**, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-045**, cuya propiedad se acredita mediante las siguientes escrituras: 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. Escritura Pública 22,055-veintidós mil cincuenta y cinco, de fecha 14-catorce de agosto del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer distrito registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Numero 7565, Volumen 288, Libro 303 Sección Propiedad Monterrey, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2014-dos mil catorce. Escritura Pública 23,265-veintitrés mil doscientos sesenta y cinco, de fecha 01-primer de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular No. 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la Formalización de Copropiedad en los dos Inmueble y Porcentaje de Copropiedad del Inmueble de Fusión, quedando los siguientes porcentajes: IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. en un 52%-cincuenta y dos por ciento, TRAZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. de C.V. en un 35%-treinta y cinco por ciento, BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., en un 3%-tres por ciento, JAIME ESCAMILLA TIENDA, en un 2%-dos por ciento, MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ en un 2% dos por ciento, JORGE MARTINEZ PAEZ, en un 2%-dos por ciento, JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO, en un 2%-dos por ciento, HERNAN GONZALEZ GARCIA, en un 2%-dos por ciento, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el No. 3532, Volumen: 113, Libro: 71, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 17-diecisiete de Junio de 2015-dos mil quince; predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

VI. Con respecto al expediente mencionado en el Antecedente III, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, remitió mediante oficio N° 2605/SEDUE/2016 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, la siguiente opinión técnica:

**LA C. COORDINACIÓN DE LA Y A LA COMISION DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA DEL R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, N.L.**

Presente.-

Por este medio le envió la opinión técnica debidamente foliada, referente a la solicitud para la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas**, solicitada ante esta Autoridad el día 09-nueve de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, bajo el número de expediente administrativo **F-022/2016**, para el predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

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

**V I S T O** : El Expediente administrativo número **F-022/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, presentada por los **C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia**, en su carácter de Apoderados Legales de las personas morales denominadas **IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ 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 acreditan su personalidad mediante la siguiente documentación: Escritura Pública N° 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 N° 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 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 número 1289, folio 5, volumen 431, libro N° 3, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, de fecha 10-diez de mayo de 1999-mil novecientos noventa y nueve; otorgado por la persona moral denominada **TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S. A. DE C.V.**; Escritura Pública N° 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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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 N° 18,574-dieciocho mil quinientos setenta y cuatro, de fecha 30-treinta de Noviembre de 2011-dos mil once, 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 01-primer día del mes de Diciembre de 2011-dos mil once, otorgado por la persona moral denominada BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V.; Escritura Pública N° 10,449-diez mil cuatrocientos cuarenta y nueve, de fecha 16-dieciseis de Febrero de 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-veintidos de Febrero de 2006-dos mil seis, otorgado por la persona moral denominada BURÓ CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V. y mediante Poder Especial de fecha 26-veintiseis de Septiembre de 2014-dos mil catorce, ratificado en la misma fecha ante el 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, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 202,692-doscientos dos mil seiscientos noventa y dos, 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 solicitan la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas**, 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**, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-045**, cuya propiedad se acredita mediante las siguientes escrituras: Escritura Publica 21,726-veintinueve 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. Escritura Pública 22,055-veintidós mil cincuenta y cinco, de fecha 14-catorce de agosto del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer distrito registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Numero 7565, Volumen 288, Libro 303 Sección Propiedad Monterrey, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2014-dos mil catorce. Escritura Pública 23,265-veintitrés mil doscientos sesenta y cinco, de fecha 01-primer de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular No. 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la Formalización de Copropiedad en los dos Inmueble y Porcentaje de Copropiedad del Inmueble de Fusión, quedando los siguientes porcentajes: IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V. en un 52%-cincuenta y dos por ciento, TRAZO URBANO



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

INTERNACIONAL, S.A. de C.V. en un 35%-treinta y cinco por ciento, BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., en un 3%-tres por ciento, JAIME ESCAMILLA TIENDA, en un 2%-dos por ciento, MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ en un 2% dos por ciento, JORGE MARTINEZ PAEZ, en un 2%-dos por ciento, JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO, en un 2%-dos por ciento, HERNAN GONZALEZ GARCIA, en un 2%-dos por ciento, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el No. 3532, Volumen: 113, Libro: 71, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 17-diecisiete de Junio de 2015-dos mil quince; predio colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

### CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1146/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de Diciembre de 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo N° **S-150/2014**, aprobó la Fusión en 01-una porción del predio marcado con el número 045, identificado bajo el expediente catastral número 52-002-045, con una superficie de 12,737.72 metros cuadrados y el predio marcado con el número 046, identificado bajo el expediente catastral número 52-002-046 con una superficie de 12,737.63 metros cuadrados, para formar un **Lote con superficie de 25,475.35 metros cuadrados**, siendo formalizada mediante la Escritura Publica N° 23,265-veintitrés mil doscientos sesenta y cinco, de fecha 01-primer de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular No. 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la Formalización de Copropiedad en los dos Inmueble y Porcentaje de Copropiedad del Inmueble de Fusión, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Numero 3532, Volumen 113, Libro 71, Sección Auxiliar, de fecha 17-diecisete de Junio de 2015-dos mil quince.
- II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° 1890/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 01-primer día del mes de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-094/2014**, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 27-veintisiete de Agosto del 2015-dos mil quince, se aprobaron las etapas de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata el cual se denominará **LANIA RESIDENCIAL**, relativo a la superficie de 25,475.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-045**.
- III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el oficio N° 2129/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-057/2015**, notifica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince, se aprobó el Proyecto Urbanístico y plano de Rasantes, para el desarrollo de un



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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**, identificado bajo el número de expediente catastral **52-002-045**, cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

<b>Área Total del Terreno:</b>	<b>25,475.35</b>	<b>Metros cuadrados</b>
Área Vial:	5,218.862	metros cuadrados
Área Urbanizable:	20,256.488	metros cuadrados
Área Municipal Total:	3,519.701	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	16,736.787	metros cuadrados
<b>Numero de Lotes Habitacionales:</b>	<b>38</b>	

IV. Que las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V. y BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., acreditan su constitución, existencia y subsistencia, según consta en las siguientes documentales públicas, mismas que aporta en copia simple:

- 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.
- 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.
- 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.
- Certificado de Gravamen, emitido por el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 22-veintidos de Junio de 2016-dos mil dieciséis, respecto del predio con superficie de 25,475.35 metros cuadrados, que se expide a favor de las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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.

- V. Que en relación al Gravamen que versa respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa, el promovente presentó en fecha 09-nueve de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, escrito de fecha 23-veintitres de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, 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, el inmueble 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...Ejecutivos...Ventas...en la inteligencia los trámites se realizarán ante la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León,..”;* escrito que fue ratificado ante el Lic. Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular N° 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en fecha 24-veinticuatro de Febrero del presente año, según consta en el Acta fuera de Protocolo N° 20,271/2016; documento con el cual acredita de contar con la autorización del acreedor del gravamen, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 252, fracción VI y 254, fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 147, fracción II y 148, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- VI. Que el promovente presentó solicitud para la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, acompañando copia de las identificaciones oficiales de los apoderados legales y gestor del trámite, así como fotografías del predio y copia del comprobante de pago de impuesto predial con fecha 19-diecinueve de Febrero de 2016-dos mil dieciséis.
- VII. Que el promovente presentó dentro de la autorización del proyecto urbanístico y proyecto de rasantes, bajo el expediente administrativo N° F-057/2015, el plano de zonificación por pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal 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,



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNAN GONZALEZ GARCIA, anexando cedula profesional del perito responsable el C. Arq. Gabriel J. Camarillo Ugarte, con Cédula Profesional número 183491, en donde se determina que la superficie de 25,475.35 metros cuadrados están dentro del rango de pendiente de 0-15%; así como el plano para la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas; conteniendo el Diseño Urbano del predio, en cual se indica: las curvas de nivel a cada metro, las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, la áreas municipales, la zonificación propuesta, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc., georreferenciado en coordenadas UTM (se adjunta formato digital en Autocad); así como las asignación de números oficiales en cada lote habitacional unifamiliar.

**VIII.** Que el promovente presentó escrito libre, vinculado al expediente:

- De fecha 19-diecinueve de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, manifestando: *“Con relación a las autorizaciones de Proyecto ejecutivo y autorización de Proyecto de Ventas con Asignación de números oficiales (lotes habitacionales unifamiliares, caseta de vigilancia y áreas municipales cedidas en proyecto) del fraccionamiento de nuestra propiedad denominado “LANIA RESIDENCIAL”...*

*Por medio de la presente solicitamos su autorización para ajustes en las decimales de algunas áreas de los proyectos presentados, con respecto a las áreas autorizadas en la aprobación del Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes del mismo fraccionamiento otorgadas con el expediente N° F-057/2015 de fecha 28 de octubre del 2015.*

*Lo anterior debido a la integración del proyecto al sistema SICOF-IRCNL del gobierno del estado de Nuevo León.*

*Las diferencias son las siguientes:*

<b>CONCEPTO</b>	<b>P. URBANISTICO AUTORIZADO EXP. N° F-057/2015</b>	<b>PLANOS PRESENTADOS: PROYECTO EJECUTIVO Y LA AUTORIZACION DE VENTAS.</b>	<b>DIFERENCIA</b>
AREA TOTAL DEL TERRENO	25,475.35 M2	25,475.35 M2	0.00
AREA VIAL	5,218.862 M2	5,218.84 M2	(-) 0.022 M2
AREA URBANIZABLE	20,256.488 M2	20,256.51 M2	(+) 0.022 M2
AREA MUNICIPAL TOTAL	3,519.701 M2	3,519.701 M2	0.00 M2



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

A. VENDIBLE HABITACIONAL	16,736.787 M <sup>2</sup>	16,736.809 M <sup>2</sup>	(+) 0.022 M <sup>2</sup>
NUMERO DE LOTES	38 L	38 L	0.00
AREA MUNICIPAL N° 1	2,846.712 M <sup>2</sup>	2,846.712 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>

**AREAS MUNICIPALES**

AREA MUNICIPAL N° 2	47.886 M <sup>2</sup>	47.886 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
AREA MUNICIPAL N° 3	54.934 M <sup>2</sup>	54.934 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
AREA MUNICIPAL N° 4	241.791 M <sup>2</sup>	241.791 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
AREA MUNICIPAL N° 5	246.515 M <sup>2</sup>	246.515 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
AREA MUNICIPAL N° 6	74.722 M <sup>2</sup>	74.722 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
AREA MUNICIPAL N° 7	7.141 M <sup>2</sup>	7.141 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>

- IX. Que 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.

- X. Que el promovente presentó los siguientes estudios:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 22-veintidos de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, elaborado por la empresa Quality Controller Laboratorio de Control de Calidad para la Construcción, signado por el Ing. José Eduardo Gámez López, con Cédula Profesional N° 6840787, adjuntando Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 25-veinticonco de Febrero de 2016-dos mil dieciséis.
- Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos de fecha 15-quince de Enero de 2016-dos mil dieciséis, de los cuales se hace responsable el Ing. Sten Flores de la Torre, con Cédula Profesional N° 5413322.
- Estudio de Impacto Vial, de fecha Mayo 2016-dos mil dieciséis, signado por el Ing. Pablo Ernesto Aneyba López.
- Estudio Hidrológico, de fecha Septiembre de 2014-dos mil catorce, signado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia, con Cédula Profesional N° 8291284.
- Conclusiones del Análisis al Estudio Hidrológico fechado Septiembre 2014.

**XI.** Que en fecha 15-quince de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría en donde se observó que en cuanto a las Preliminares: En cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y la nivelación, ya se realizaron en el interior del predio, actualmente se están realizando el corte y nivelación frente al predio por el Antiguo Camino a Villa de Santiago, en el acceso principal, se terminó la construcción de la caseta de control, por el Antiguo Camino a Villa de Santiago, se terminó la barda perimetral faltando una sección aproximada de 5.00 m. hacia el sur; se terminaron los trabajos de terracería hasta la base con impregnación en las vialidades internas del fraccionamiento, en el área de afectación por el Antiguo Camino a Villa de Santiago se está realizando la caja y se están haciendo movimientos de tierra para la compactación de la terracería; se terminó la instalación del poliducto de la red principal de Drenaje Sanitario, las acometidas en los lotes y la construcción de los pozos de visita, así como la instalación de los brocales y las alcantarillas; no se han iniciado los trabajos Drenaje Pluvial; se terminó la instalación de la tubería de la red principal de Agua Potable y las acometidas en los lotes, así como el registro de la válvula de control en la vialidad; ya se realizó la canalización de la tubería de la red principal de Gas Natural, así como la instalación de las acometidas en los lotes; se instaló la primera capa de la carpeta asfáltica en toda la vialidad interna; se realizó la construcción de las banquetas en las áreas municipales, así como las guarniciones de las calles internas, no están hechas las rampas para las personas con discapacidad; se observan varios registros instalados y en construcción de Electricidad, algunos les falta la tapa y la instalación de la tubería para el cableado y hay bases para transformadores terminados y en construcción; las bases para la instalación de las luminarias están instaladas y terminadas junto con los registros y se encuentra instalada la tubería para el cableado de las mismas; en cuanto a Jardinería y Arborización: El área municipal 1 no se ha habilitado, el área municipal 2, 3, parte de la 5 y la 6 se encuentran con pasto y árboles, el área municipal 4, 7 y una parte del área municipal 5 no están habilitadas; no se han instalado la nomenclatura ni los señalamientos viales; no se ha iniciado la instalación del mobiliario urbano. Uso de Suelo del Área Colindante: Al norte con terrenos sin uso, al sur habitacional y con terrenos sin uso, al oriente con vialidad y al poniente habitacional. Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): No se han



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

iniciado construcciones en los lotes. 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 viviendas. Infraestructura: En etapa de terminación la instalación de los servicios de agua, luz, gas, drenaje sanitario, electrificación, cable y telefonía. Sección de Vialidades colindantes al Predio: Antiguo Camino a Villa de Santiago con una sección actual frente al predio de 8.00 metros. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No se observan. Vegetación: El predio se desmonto en un 90% solo hay algunos árboles y maleza en el área municipal. Derechos de Paso C.F.E., A. Y D., GAS, PLUVIAL, C.N.A.: No se observan. Cabe señalar, que al desmontar el área municipal 1, se observa que hay un ingreso de un pequeño arroyo por el lado norte y por el lado poniente se observan en la parte inferior de la barda, varios tubos de pvc de 4” como desagües hacia el área municipal.

**XII.** Que en fecha 23-veintitres de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 20-veinte de Mayo del mismo año, bajo Oficio N° 1611/SEDUE/2016, en donde se hace del conocimiento al 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: “....

**A. Plano de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas presentado por el propio promovente:**

1. *Verificar y corregir observaciones en el plano (ya revisado y corregido el plano anexar 3-tres copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado).*

**B. Aspectos Viales:**

1. *En lo que refiere a Vialidad, el Acuerdo Primero, inciso d) Aspectos Viales Punto No. 1 del Acuerdo de aprobación del Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes del Fracc. Lania Residencial, autorizado bajo el Expediente No. F-057/2015, de fecha 28 de octubre del 2015 dice lo siguiente:*

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

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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

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

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

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

2. En el Acuerdo Primero, inciso d) Aspectos Viales Punto No. 5 del mismo acuerdo dice lo siguiente:  
*“5. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá resolver cada una de las problemáticas descritas en el punto No. 1 del presente dictamen, toda vez de que esto será condicionante para otorgar el Visto Bueno desde el punto de vista vial para dicha etapa”*

### **C. Aspectos Hidrológicos:**

1. *Deberá presentar plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto, firmado por Propietarios y/o Apoderados Legales y Perito Responsable, acompañando cédula profesional...”*

**XIII.** Escrito libre presentado por el promovente en contestación al oficio Nº 1611/SEDUE/2016, vinculado al expediente, en fecha 08-ocho de Junio manifestando lo que sigue: *“...Dentro del oficio anteriormente citado, señalan los siguientes:*

- A. *Plano de Proyecto ejecutivo y Autorización de Ventas.*
  1. *Se corrigieron observaciones en el plano y se anexan 3 copias simples y proyecto digital*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

(cd)

**B. Aspectos Viales.**

2. *Se presenta un estudio complementario de impacto vial, en el cual se plantea la situación real y a futuro de nuestro desarrollo con respecto a la zona de impacto.*

**C. Aspectos Hidrológicos.**

3. *Se entrega carta responsiva firmada por el Ing. Manuel Jezzini González respecto al estudio hidrológico presentado para la aprobación del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas.*

**D. Carta Compromiso**

4. *Con la finalidad de asumir un compromiso para la mitigación de los problemas viales e hidrológicos a presentarse en la zona, presentamos un oficio firmado por nuestros representantes y ratificado ante notario; en el cual claramente se establecen dos importantes puntos:*
  - *La habilitación de la sección vial correspondiente al frente de nuestra propiedad (140.19 mts de largo x 7.50 mts de ancho, tomando como referencia el centro del antiguo camino a Villa de Santiago).*
  - *Y la participación proporcional conforme al acuerdo o convenio de coparticipación a celebrarse con los propietarios y desarrolladores de la zona respecto a las obras hidrológicas y viales que se acuerden en conjunto con el municipio de Monterrey...”*

Se adjunta al presente escrito, Carta de Compromiso de fecha 10-diez de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, signada por el Lic. Guastavo Adolfo Backhoff Pliego, en representación 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, ratificada en fecha 02-dos de Junio del mismo año, ante el Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 215,008-doscientos quince mil ocho, el cual manifiestan lo que sigue: **“...MANIFESTAMOS A USTEDES NUESTRA PROPUESTAS PARA MITIGAR LOS PROBLEMAS VIALES E HIDROLOGICOS PRESENTES EN LA ZONA:**

1. **SE HABILITARÁ LA SECCIÓN VIAL DE 7.50 MTS DE ANCHO (TOMANDO COMO REFERENCIA EL CENTRO DEL ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO) x 140.19 MTS DE LARGO FRENTE A NUESTRA PROPIEDAD.**
2. **RATIFICAMOS NUESTRO COMPROMISO, EN PARTICIPAR PROPORCIONALMENTE, CONFORME AL ACUERDO O CONVENIO DE COPARTICIPACIÓN QUE SE CELEBRA EN SU MOMENTO, CON LOS PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES DE LA ZONA RESPECTO A LAS OBRAS HIDROLOGICAS Y ADECUACIONES VIALES, QUE SE ACUERDEN EN CONJUNTO CON EL MUNICIPIO DE MONTERREY.**



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

LO ANTERIOR EN CUMPLIMIENTO DEL PUNTO 1, INCISO (d) (ASPECTOS VIALES) DEL TITULO SEGUNDO DEL APARTADO DE "CONCLUSIONES" DEL ACUERDO DE "AUTORIZACION DEL PROYECTO URBANISTICO Y PROYECTO DE RASANTES" DEL MISMO FRACCIONAMIENTO/EXP. N° F-57/2015 N° DE OFICIO 2129/2015/DIFR/SEDUE DE FECHA 28 DE OCTUBRE DE 2015..."

**XIV.** Escritos libres presentados por los promoventes, manifestando lo siguiente:

- De fecha 22-veintidos de Junio del 2016-dos mil dieciséis: "...por medio de la presente hacemos de su conocimiento lo siguiente:
  1. **LICENCIA DE CONSTRUCCION DE BARDA PERIMETRAL.**  
*Se anexa en copia simple el permiso de autorización bajo el expediente TM-000066/2015 de fecha 28 de mayo 2015.*
  2. **PERMISO DE DESMONTE TOTAL**  
*Se anexa en copia simple el permiso de autorización bajo el expediente PDE-000243-15 N° 4430/15-DIEC-SEDUE de fecha 13 de mayo 2015.*
  3. **PODER ESPECIAL OTORGADO AL LIC. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO.**  
*Se anexa en copia simple de escritura pública número 10,449 "BURO CONSTRUCTIVO" otorga poder al Li. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego.*
  4. **CERTIFICADO DE GRAVAMEN ACTUALIZADO**  
*Se presentará documento original y vigente a más tardar el 27 de junio. (Cabe señalar que ya cumplió con requisito, presentado el 27 de Junio del año en curso).*
  5. **PLANO DE HABILITACION DE AREAS MUNICIPALES**  
*Se anexa impresión firmada en original del proyecto de habilitación de áreas municipales.*
  6. **PROYECTO DE REDES INTERNAS DE AGUA Y DRENAJE**  
*Se anexa copia del proyecto de agua potable y drenaje sanitario autorizados por Agua y Drenaje de Monterrey bajo el número I-RS-16008/11 de fecha 02 de febrero del 2016.*
  7. **PAGO A INCORPORACION A REDES DE MOVILIDAD**  
*Se anexa copia simple del recibo de pago N° 25577791 de fecha 16 de junio del 2016.*
  8. **ESPECIFICACIONES DE FACTIBILIDAD DE TRANSPORTE**  
*Se anexa plano de acceso y señalización del fraccionamiento de acuerdo al oficio N° AET/2245/2014 de fecha 19 de diciembre del 2014.*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

9. SOLICITUD OFICIAL

*Se anexa solicitud oficial con firmas de Apoderados mancomunados para actos de dominio, Lic. Alberto de la Garza Evia Torres y Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego.*

10. CEDULA DEL ING. JUAN GERARDO RIOS

*Se presentará copia simple a más tardar el 27 de junio. (Cabe señalar que ya cumplió con requisito, presentado el 27 de Junio del año en curso).*

11. ENGARGOLADO DE ESTUDIOS INGRESADOS EN SEDUE

*Se solicita documentación ingresada en el expediente para presentarla engargolada. Lo anterior debido a la dificultad para la obtención de firmas originales...”*

- De fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis: *“Por medio del presente oficio hacemos entrega de la siguiente documentación para seguimiento a la aprobación de Proyecto Ejecutivo y Ventas con asignación de números oficiales de nuestro proyecto denominado “LANIA RESIDENCIAL”...*
  - *Oficio Justificativo actualizado*
  - *Copia de Convenio ante AYD para la construcción de colector sanitario, con recibo de pago.*
  - *Presupuesto de obra actualizado*
  - *1 Plano de Proyecto Ejecutivo y Ventas con asignación de números oficiales firmado por el Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego, el Lic. Alberto de la Garza Evia Torres como apoderados y por el Arq. Gabriel Camarillo Ugarte como responsable del proyecto.*
  - *CD plano de Proyecto Ejecutivo y Ventas con asignación de números oficiales en Autocad...”*

**XV.** 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 tal 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 Primera Etapa, evaluar y/o analizar el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas dentro del Dictamen N° 052/SDU/15 de fecha 13 de Abril de 2015, emitido por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, del predio identificado con el número de expediente catastral 52-002-045 con una superficie total de 25,475.35 metros cuadrados, el cual se denominará Lania Residencial; colindante al Antiguo Camino a Villa de Santiago, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N.L.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- XVI.** Que mediante oficio **Nº 065/SDU/16** de fecha 22-veintidos de Abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, informando lo que sigue: *“...dando seguimiento referente al predio identificado con el número de expediente catastral 52-002-045,...; hago de su conocimiento que en el oficio núm. 052/SDU/15 de fecha 13-trece de abril de 2015-dos mil quince, fueron indicadas las medidas de mitigación dictaminadas por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico, las cuales se deben de incorporar como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción o fraccionamientos, conforme lo señalan los artículos 169 y 176 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que el seguimiento y revisión del cumplimiento de éstas corresponde a las autoridades municipales...”*
- XVII.** 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 Municipio de Monterrey, su opinión técnica, y en su caso, ordenara la elaboración o repetición de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.
- XVIII.** Que mediante oficio **Nº DPC/960/16**, de fecha 09-nueve de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente: *“...en donde se nos solicita una Inspección de Análisis con el fin de continuar con la solicitud de Proyecto Ejecutivo y Ventas para el fraccionamiento “LANIA RESIDENCIAL”...se le informa que personal Técnico Administrativo adscrito a esta dependencia realizó nuevamente una inspección al predio en cuestión en donde no se observaron cambios que Modifiquen la resolución técnica de Riesgos de éste dictamen por lo que se le informa lo siguiente:*

**INFORME DE INSPECCIÓN  
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 expediente catastral con número 52-002-045.*
2. *Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Norte un predio sin construcción, en la parte sur se encuentran dos quintas campestres, en el Oriente se encuentra la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago y cruzando ésta hay una quinta Campestre y al Poniente se encuentra una quinta campestre.*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

3. *En los planos entregados ante esta dependencia se puede observar que lo que se desea realizar es un Proyecto Urbanístico de Lotificación de 39 predios tipo de 490.00 M2 c/u de los cuales 1 de ellos es un área municipal de 2,846.712 M2.*

### **ANÁLISIS DE RIESGO**

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

### **CONCLUSIONES**

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

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de lotificación para el Fraccionamiento Lania...”*

- XIX.** Que según inspección física de fecha 15-quince de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento LANIA RESIDENCIAL, presenta 45.67% de avance de obra, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso del promovente de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por los propios promoventes, dictaminó un costo por obra pendiente de 5,046,724.15 (CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 15/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 254, fracción V y 256, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de \$6,056,068.99 (SEIS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL SESENTA Y OCHO PESOS 99/100 M.N.), notificado en fecha 25-veinticinco de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, 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 los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, JORGE MARTINEZ PAEZ, JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNAN GONZALEZ GARCIA, bajo el oficio N° 2543/SEDUE/2016, de fecha 24-veinticuatro de Agosto de 2016-dos mil dieciséis; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 31-treinta y uno de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, 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, exhiben póliza de fianza **N° 88295929 00000 0000**, expedida el día 25-veinticinco de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, por **CHUBB DE MEXICO COMPAÑÍA AFIANZADORA, S.A. DE C.V.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$6,056,068.99 (SEIS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL SESENTA Y OCHO PESOS 99/100 M.N.)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 266 y 272, fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

**XX.** 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**; exponen que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurre en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.

**XXI.** Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 254, fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad; el promovente presentó las siguientes documentales:

- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **23418492**, de fecha 01-primer día del mes de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería General del Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje para un área vendible de 16,736.787 metros cuadrados.
- b) Energía eléctrica: copia de recibo a nombre de TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., con número de referencia N° 42829601004711858202, de fecha 08-ocho de Enero de 2016, por concepto de pago Obra Específica, en relación al Convenio **N° ESP-062/2015**, de fecha 26-veintiseis de Enero de 2016-dos mil dieciséis, de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio **N° DIPV/0126/2016**, de fecha 14-catorce de Junio de 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema del Transporte Público de Nuevo León; en el que señala: ***“...Esta Agencia Estatal de Transporte expide la presente Constancia por Incorporación a las redes de Movilidad, quedando sujeta a la conclusión de las obras obligaciones establecidas con anterioridad, por esta Dependencia, toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas...”***



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Dicha constancia fue expedida por la Autoridad Estatal citada, quien en relación a la obligación contenida en el referido artículo 254, fracción VI, de la Ley de la materia, y expidió la correspondiente constancia al fraccionamiento denominado LANIA RESIDENCIAL, en términos del citado numeral. Por lo que se tiene al promovente por acompañando y exhibiendo la constancia y copia de recibo oficial con número de Folio **23882634**, de fecha 16-dieciseis de Junio de 2016-dos mil dieciséis, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Gobierno del Estado de Nuevo León, que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254, fracción VI, del Ordenamiento Legal invocado.

Así mismo, en la etapa de Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 204, fracción XI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente acompañó el oficio número **AET/02245/2014**, de fecha 19-diecinueve de Diciembre de 2014-dos mil catorce, expedido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.

- XXII.** Que respecto a la obligación indicada por el artículo 254, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 143 de la misma Ley, y de los diversos artículos 2, fracción II, 3, 8 y 18 del Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo; en fecha 09-nueve de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, el promovente presentó copia de recibo oficial folio N° **23376881**, de fecha 22-veintidos de Febrero de 2016, expedido por la Gobierno del Estado de Nuevo León, por la cantidad de \$55,510.40 (CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS 40/100 M. N.), por concepto de **“Pago por Aportación para el Equipamiento Educativo según la publicación en el P.O.E. de fecha 19/03/2014, según el Art. 143 de Ley de Desarrollo Urbano correspondiente a 38 lotes de vivienda del Fracc. Lania Residencial”** lo anterior de conformidad con el Reglamento para la Celebración de Convenios de Aportación para Equipamiento Educativo, que fuera publicado en el Periódico Oficial del Estado Número 34 de fecha 19 de Marzo del 2014 y entró en vigor al día siguiente de su publicación; por lo que se tiene al promovente por exhibiendo y acompañando la Constancia expedida por la autoridad competente del Estado que acredita el cumplimiento de la obligación contenida en el referido artículo 254, fracción IX, del Ordenamiento Legal invocado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 143 de la Ley de Desarrollo Urbano en Nuevo León, se emitió el Decreto expedido por el Gobernador del Estado Lic. Rodrigo Medina de la Cruz publicado en el Periódico Oficial el 19 de Marzo del año 2014, y su entrada en vigor al día siguiente de su publicación, que en su Considerando CUARTO a la letra dice: Que por tal motivo y en cumplimiento a los dispuesto por el artículo 143 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la emisión del presente Reglamento tiene como fin regular los convenios de aportación para el equipamiento educativo, la forma y tipo de aportaciones, así como el establecimiento de diversos fideicomisos necesarios para ejecutar de forma efectiva y transparente los recursos que serán destinados en beneficio de la educación pública en el Estado de Nuevo León.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Dicho Reglamento expedido en función del artículo 143, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, establece en los artículos 3, fracciones I, II, III y IV, 8 y demás relativos, las disposiciones vigentes en la materia, por tanto, se encuentran formalmente cubiertos los requisitos previstos en los artículos 143 y 254, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y en relación de lo antes citado y atento a lo dispuesto por el artículo 8 del Reglamento invocado, en función del multicitado 143 de la Ley también citada, esta autoridad concurrirá a la Convocatoria que en su momento realice el Gobierno del Estado de Nuevo León, a través de la Secretaría de Educación del Estado de Nuevo León para la coordinación a que se refiere el artículo 8 del citado Reglamento, que le confieren a dicha dependencia estatal las facultades para tales efectos.

**XXIII.** 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;** por conducto de sus apoderados legales los C.C. **Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres;** por medio del presente instrumento, ceden y traspasan sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 256, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1, fracción V, 3, 5, fracciones LIV y LXV, 6, fracción IV, 10, fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121, fracción I, 123, fracciones I, inciso a) y II, incisos a) y d), 142, fracciones I al IV, 143, 158, fracciones IV, VI y VII, 159, fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 169, párrafos primero, segundo y tercero, fracción II, 197, fracción I, 199, fracciones I al XIV incluyendo el último párrafo, 201, fracción I, 202, fracciones I al V, 204, fracciones I al IV y VII al XI, 205, fracciones I al VII, IX y X, 206, fracciones I al VI, 241, primer párrafo, 242, fracciones VI y VII, 243, fracciones V y VI, 245, 252, fracciones I al XVI, 253, 254, fracciones I al X, 256, fracciones I y II, 257, 269 fracción II, 271, fracciones V, incisos a), b), c), d) y e) y VI, 272, fracciones III y IV, 276, fracción I, segundo párrafo, y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 1, 2, 3 fracciones I y II, 86, 87, 89, 91, 140, 141, fracción I, 142, 147, fracciones I al XVIII y 148, fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16, fracción X, 93, 94, fracciones I, V, XV, XVI, XL y XLII, 95 y 98, fracciones I, III y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, envía las siguientes consideraciones:

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**PRIMERO:** Por lo expuesto anteriormente, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, estima que se encuentran integradas las constancias y requisitos de los artículos aludidos sobre las etapas de Proyecto Ejecutivo y Autorización de ventas, 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**, 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; cumpliendo los solicitantes con la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y densidad establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, cuyo proyecto presenta el siguiente cuadro de áreas:

<b>Área Total del Terreno:</b>	<b>25,475.35</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	5,218.840	metros cuadrados
Área Urbanizable:	20,256.510	metros cuadrados
Área Municipal Total:	3,519.701	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	16,736.809	metros cuadrados
<b>Número de Lotes Habitacionales:</b>	<b>38</b>	

La anterior distribución de áreas se refleja gráficamente mediante los planos del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas.

**SEGUNDO:** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 199, 204, 252 y 271, fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se revisó el proyecto Ejecutivo presentado por el propio promovente, el cual cumple con lo siguiente:

**A. ZONIFICACIÓN:**

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

**B. DENSIDAD:**

En cuanto a la Densidad es de señalar que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de Notas al Cuadro No. 21 "Densidades y Lineamientos Urbanísticos", establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Monterrey 2010-2020, dispone que en todos los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos se aplicará la densidad de la zona donde se ubique, siendo para esta zona aplicable la **densidad de Crecimiento Controlado (CC)** en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente del 15.01% hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01% hasta el 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; las superficies con pendientes mayor al 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.

El promovente presentó dentro de la autorización del proyecto urbanístico y proyecto de rasantes, bajo el expediente administrativo N° F-057/2015, el plano de zonificación por pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal 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, anexando cédula profesional del perito responsable el C. Arq. Gabriel J. Camarillo Ugarte, con Cédula Profesional número 183491, el cual arroja una superficie del predio 25,475.35 metros cuadrados, con pendientes del 0 al 15% resultando 38 viviendas; dando una superficie total de 25,475.35 metros cuadrados y 38.21 viviendas máximas; el proyecto contempla 38 viviendas; por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad de la zona.

### C. ÁREAS PÚBLICAS:

El proyecto presentado cumple con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecen los artículos 201, fracción I y 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.

**En el presente caso se requiere un área municipal de 2,845.257 metros cuadrados;** equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional de 16,736.809 metros cuadrados; por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (38 viviendas, siendo un área municipal requerida de 836.00 metros cuadrados); **y cede una superficie total de 3,471.282 metros cuadrados.** Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el artículo 206, fracciones I al VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano del Proyecto Ejecutivo, las cuales han sido analizadas, las mismas cumplen con las características señaladas de acuerdo al



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

artículo 202, fracción I al V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: *“Fracción I. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales; fracción II. Cuando se trate de zonas con pendientes de entre 30% y 45%, hasta un 30% del área de cesión podrá estar ubicado en cañadas y barrancas, como áreas verdes siempre que no sea de un ancho menor de 15-quince metros, que contemple el manejo integral de aguas pluviales, que se habilite como área recreativa y que se garantice la sustentabilidad ambiental de la misma mediante el plan de manejo que efecto se elabore; fracción III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen el fraccionamiento; fracción IV. Podrán tener cualquier forma geométrica y deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada uno, salvo las excepciones previstas en la presente Ley; y fracción V. No se aceptarán terrenos con 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.”*

**D. CASETA DE VIGILANCIA:**

Deberá cumplir con lo establecido en el artículo 204, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el presente caso y de acuerdo al proyecto presentado por el propio promovente, el fraccionamiento LANIA RESIDENCIAL contará con 01-una caseta de vigilancia, ubicada dentro del área municipal identificada como A.M.07; y deberá cumplir con lo siguiente:

- a) La construcción de la caseta será a cargo del fraccionador y formará parte de las obras de urbanización;
- b) Será pública y al momento de la Terminación de Obras del fraccionamiento deberá ser entregada al Municipio;
- c) El **acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación** evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial, deberá cumplirse con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

**E. ESPECIFICACIONES GENERALES DE CADA TIPO DE SERVICIO PÚBLICO:**

El desarrollador (en este caso 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**; por conducto de sus apoderados legales los C.C. **Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres**), están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación, y conforme al programa de obra



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a 10-diez meses, a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 199, fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

1. En cuanto a la obras de Infraestructura de carácter Institucional y Municipal, deberá apearse a los proyectos aprobados por las siguientes dependencias:

**a) Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.:**

- **Agua Potable:** Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el **Nº 033/16**, de fecha 02-dos de Febrero de 2016-dos mil dieciséis.
- **Drenaje Sanitario:** Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliares y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey mediante los planos **Nº 033/16**, de fecha 02-dos de Febrero de 2016-dos mil dieciséis.
- **Convenio Nº 033/2016**, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 29-veintinueve de Enero de 2016-dos mil dieciséis, por un área vendible total de 16,736.79 metros cuadrados, de la cual la superficie vendible de 16,736.79 metros cuadrados será destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (38 lotes) para el fraccionamiento denominado Lania Residencial; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados.

Convenio en cuya cláusula Cuarta se establece lo siguiente:

*“Obras de Infraestructura.- De acuerdo a los estudios técnicos “S.A.D.M.” manifiesta que para estar en condiciones de proporcionar los servicios de agua potable y drenaje sanitario en el referido fraccionamiento, es indispensable que “EL FRACCIONADOR”, además de dar cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Quinta, deberá construir las siguientes obras:*

*AGUA POTABLE:*

- a)** Instalación de 900 metros de tubería en diámetro de 0.15 metros (6”) clase A-7.*

*DRENAJE SANITARIO:*

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

- a.1) Se deberá cumplir con las normas y especificaciones de CNA, SEDUOP del municipio y la Agencia de Protección al Medio Ambiente.*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- a.2) *Realizar convenio con S.A.D.M. 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 S.A.D.M. 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.*
- a.3) *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 alojada en el interior o exterior del Desarrollo será responsabilidad de la empresa, razón social o propietarios, eximiendo a S.A.D.M. 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 trámite número CNA-01-001 "Permiso de Descarga de Aguas Residuales".*
- c) *Participar en las obras del Colector Huajuco en forma proporcional.*

*En los predios a desarrollar y que ya existan redes de drenaje sanitario (colectores, sub-colectores) deberán de quedar alojados en vialidades y/o derechos de paso pavimentados en anchos especificados y determinados por esta Institución; así mismo, se deberán de reemplazar los brocales y tapas diferentes a hierro dúctil y se deberá de re-nivelar con respecto a la superficie de pavimento."*

Por lo que los promoventes presentan copia certificada del Convenio de colaboración de aportación de Recursos Económicos para la Primera Etapa del Colector Huajuco celebrado por una parte por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. y por otra parte por un grupo de Desarrolladores Inmobiliarios y de Vivienda, de fecha 23-veintitres de Agosto de 2016-dos mil dieciséis y copia certificada por el Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular N° 113, en fecha 21 de Septiembre de 2016; consistente en la instalación de aproximadamente 2,000 metros lineales de tubería en diámetro de 0.61 metros o 24" de diámetro hasta su puesta en marcha para proporcionar así, el servicio de drenaje sanitario a los inmuebles que interesan a "los Fraccionadores" y específicamente a los desarrollos resultantes de éstos y en la cuenca de influencia.

**b) Comisión Federal de Electricidad:**

- En fecha Diciembre de 2015-dos mil quince, autorizó los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento Lania Residencial;



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar.

- Convenio N° **ESP-062/2015**, de fecha 26-veintiseis de Enero de 2016-dos mil dieciséis, para 38 servicios domésticos de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

**c) Gas Natural México, S.A. de C.V.:**

- Deberá cumplir el solicitante para la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como al convenio de fecha 21-veintiuno de Diciembre de 2015-dos mil quince; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

**2. Elementos urbanos del uso público:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

**3. Pavimentos:** Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:

- Mecánica de Suelos, realizado por la empresa QUALITY CONTROLLER Laboratorio de Control de Calidad para la Construcción, de fecha 22-veintidos de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, signado por el Ing. José Eduardo Gámez López, con Cédula Profesional N° 6840787, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 25-veinticinco de Febrero de 2016-dos mil dieciséis.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos, ambos de fecha 15-quince de Enero de 2016-dos mil dieciséis, elaborados por QUALITY CONTROLLER Laboratorio de Control de Calidad para la Construcción y de los cuales se hace responsable el Ing. Sten Flores de la Torre, con Cédula Profesional N° 5413322; para el fraccionamiento denominado Lania Residencial, acompañando los siguientes documentos:
  - Certificado N° L.C. 012 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a QCONTROLLER LABORATORIOS, S. DE R.L. DE C.V. como Laboratorio Certificado de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 1 Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
  - Oficio N° 210/SDSCP/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que informa al Ing. Sten Flores de la Torre, que fue aprobada su certificación como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capitulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 9 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
  - Vialidades:
    - Terreno Natural estabilizado con cal al 5% en volumen de un espesor de 20.00 centímetros.
    - Sub-Rasante de un espesor de 30.00 centímetros.
    - Base Hidráulica con un espesor de 15.00 centímetros.
    - Mezcla asfáltica con un espesor de 4.00 centímetros.
  - Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en Estudios presentados por el promovente anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 fracción VIII, y artículo 252 fracción XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que autorizó el proyecto de pavimentación:
  - Ing. Juan Gerardo Ríos Sánchez, acompañado del Oficio N° 204/SDSCP/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que informa al Ing. Juan Gerardo Ríos Sánchez, que fue aprobada su recertificación



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de Validación Técnica del Diseño de la Estructura del Pavimento Flexible, en fecha 16-dieciseis de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, donde hace constar que una vez revisados los trabajos efectuados por el Profesional Responsable Ing. Sten Flores de la Torre, por medio de la presente hacemos constar que los trabajos e informes efectuados en el diseño cumplen con lo estipulado en la Ley para la Construcción Y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León así como las Normas y sus Normas Técnicas Estatales.

4. **Guarniciones (Cordones):** Serán de concreto simple  $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ , acabado pulido.
5. **Banquetas:** En el frente de lotes y perimetralmente al área verde pública municipal se impone la obligación de construir banquetas, todo de acuerdo al proyecto presentado, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 199, fracciones VII y XII y 206, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
6. **Diseño de Alumbrado Público:** El solicitante presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante **Nº SSP/DIMU/200/2016**, de fecha 24-veinticuatro de Febrero de 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que habiendo revisado el Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento denominado LANIA, el mismo cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.
7. **Nomenclatura y Señalamiento Vial:** El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, según oficio **Nº DIV/27952/II/2016**, con fecha del 14-catorce de Enero de 2016-dos mil dieciséis, así como plano autorizado en 14-catorce del mismo mes y año; incluyendo todas las señales que requiera la circulación interna del fraccionamiento y señalamiento externo. Debiendo coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.
8. **Aspectos Viales:** De acuerdo al dictamen técnico vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPTDU/V/296/2016**, con fecha del 14-catorce de Junio de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el Visto Bueno condicionado al cumplimiento con lo establecido en el artículo 199, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con los lineamientos siguientes:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

En lo que refiere a Vialidad, el Acuerdo Primero, inciso d), Aspectos Viales, Punto No. 1 del Acuerdo de aprobación del Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes del Fracc. Lania Residencial, autorizado bajo el Expediente No. F-057/2015, de fecha 28 de octubre del 2015 dice lo siguiente:

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

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

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

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

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

*Deberá (SIC) propuesta que solucione el paso vehicular dándole un acceso más ágil y seguro a los habitantes del futuro desarrollo y a los habitantes de la zona colindante en épocas de lluvia.”*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Mientras que el Acuerdo Primero, inciso d) Aspectos Viales Punto No. 5 del mismo acuerdo dice lo siguiente:

*“5. Previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá resolver cada una de las problemáticas descritas en el punto No. 1 del presente dictamen, toda vez de que esto será condicionante para otorgar el Visto Bueno desde el punto de vista vial para dicha etapa”*

Respecto a estos puntos, el desarrollador presenta un escrito notariado en donde manifiestan sus propuestas para mitigar los problemas viales e hidrológicos presentes en la zona, descritos a continuación:

1. *“Se habilitará la sección vial de 7.50 mts. de ancho (tomando como referencia el centro del Antiguo Camino a Villa de Santiago) x 140.19 mts. de largo frente a nuestra propiedad.*
2. *Ratificamos nuestro compromiso de participar proporcionalmente con los propietarios de la zona respecto a las obras hidrológicas y adecuaciones viales indicadas por el municipio de Monterrey.”*

Además de lo anterior, la actualización del Estudio de Impacto Vial presenta alternativas de acceso vial al futuro desarrollo, así como los análisis de capacidad respectivos en cada uno de esos puntos.

Por lo que una vez revisado el proyecto el desarrollador deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

1. Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, conforme a lo indicado en el escrito notariado presentado por el Lic. Gustavo A. Backhoff Pliego, en representación de Inmobilien Metro, S.A. de C.V. y Trazzo Urbano Internacional, S.A. de C.V., de fecha 10 de mayo del 2016.
3. **El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación** evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que impida la continuidad vial.
4. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

9. **Factibilidad de Transporte:** Siguen vigentes las obligaciones señaladas en el 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 Público de Nuevo León, en donde señala 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 m<sup>2</sup>, 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:*

*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:***

- 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.*

*Cabe mencionar, que los promoventes adjuntan proyecto geométrico y señalamiento en acceso del fraccionamiento Lania Residencial, de fecha Junio 2016, firmado por el*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

apoderado legal el C. Lic. Gustavo A. Backhoff Pliego y perito Responsable el Arq. Gabriel J. Camarillo Ugarte, con Cédula Profesional N° 183491.

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 equívoca del espacio y vía pública....”*
  
10. **Control de Erosión:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.
  
11. **Bomberos:** En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 147, fracción XI, inciso h) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el solicitante presenta oficio y plano con el visto bueno otorgado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, el cual deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto, mediante reporte **Nº 116-111**, con fecha del 19-diecinueve de Febrero de 2016-dos mil dieciséis; el cual señala que después de revisar los planos de construcción, se determina conveniente otorgar el Visto bueno en el cumplimiento descrito en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos, así como la Ley de Protección Civil en el estado de Nuevo León, atendiendo el capítulo VII, artículo 86: **“El suministro de agua contra incendio deberá realizarse a través de hidrantes del tipo seco conectados a la red de agua municipal o industrial, siendo las tuberías de alimentación de un diámetro mínimo de 6”, instalándose de acuerdo a la Norma Técnica correspondiente:**
  - I. En zonas habitacionales e industriales se instalarán como máximo a cada **200 metros**.
  - II. En zonas comerciales e industriales se instalarán como máximo a cada **100 metros; instalándose preferentemente en las esquinas.**Siendo aprobados los requisitos de prevención contra incendio por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, descritos en las leyes anteriores, con la finalidad de continuar con los avances y trámites correspondientes.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**12. Aspectos Hidrológicos:** De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPTDU/H105/2016**, de fecha 21-veintiuno de Junio de 2016-dos mil dieciséis; en el cual otorga el presente dictamen factible y se informa que con base en la revisión de los planos presentados, correspondiente al Proyecto Ejecutivo y plano de Autorización de Ventas, al plano de proyecto de Rasantes, a la propuesta pluvial y al estudio hidrológico – hidráulico presentado, se señalan los siguientes lineamientos:

- A) Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización de la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, así como las indicadas en el Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.
- B) De acuerdo al oficio No. 2129/2015/DIFR/SEDUE con asunto, Autorización del Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, se observa lo siguiente:
  - Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142, fracciones 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.
  - Se atiendan las indicadas en el Estudio Hidrológico presentado y firmado por el Ing. Joel I. Valdez Valencia, en fecha septiembre 2014, cedula profesional No. 8291284 al que se le sugiere que el canal sea abierto con disipadores de energía.
    1. Se propone como obra de captación a la salida del fraccionamiento un imbornal de piso considerando las siguientes características: 1) altura promedio de inundación sobre la rejilla = 0.05m., 2) coeficiente de contracción = 0.6 (recomendado por la CONAGUA para este tipo de estructuras en el manual de alcantarillado pluvial), 3) factor por taponamiento por obstrucciones (basura, ramas de árboles, hierba, etc.) = 0.5.
    2. Se recomienda que el parque o área verde sirva como área de absorción para mitigar la zona de encharcamiento que presenta el predio.
  - La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales deberá ser conforme al diseño proporcionado por servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales y conforme lo señala el artículo 199 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. 1.- Infraestructura autorizada por S.A.D.M., I.P.D. según oficio SADM-ING-0068-15 (enero 2015): a) 67.00 mts. De tubo de 1.07 m. (42"); b) Un Imbornal – rejilla de 0.70 x 12.70 mts; c) Dos registros de 1.30 x 1.30 con rejillas; d) 30 mts de banquetta dentada para captación pluvial.
- C) Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- D) Deberá garantizar que no habrá afectaciones en los fraccionamientos aguas abajo por concepto de excedentes de agua o arrastre de material edafológico, haciendo énfasis en que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el termino de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio.
- E) Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe de responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- F) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- G) Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran, tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

**13. Aspectos Geológicos:** De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio **Nº DPTDU/G071/2016**, con fecha del 19-diecinove de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, en el cual otorga el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, el Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimentos Flexible elaborados por: "QC, QUALITY CONTROLLER" y los antecedentes con Nº de Oficio: 2129/2015/DIFR/SEDUE, 1890/2015/DIFR/SEDUE y DT/G204/2015 presentados por el propio promovente, se desprenden las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos para su seguimiento:

- Siguen vigentes las observaciones y lineamientos técnicos emitidos en el antecedente con No. de Oficio: DT/G204/2015.
- De acuerdo con el Estudio de Mecánica de Suelos, se realizaron 6 sondeos de exploración hasta una profundidad de 5.00 m. cada uno.
  - En el predio objeto a estudio se detectó una columna estratigráfica compuesta por arcillas de coloraciones y tonalidades con diferentes elementos estructurales tales como arcilla café oscura con materia orgánica, arcilla café clara con lentes de almendrilla, lutita arcillosa gris verdosa y arcilla café.
  - Se obtuvieron valores de hasta 50 golpes en la prueba de penetración estándar.
  - No se encontró el nivel freático.
  - Se recomienda utilizar una cimentación a base de zapatas aisladas y cimiento corrido.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- Para emplear zapatas aisladas, desplantarse en el material clasificado como lutita arcillosa gris verdosa a una profundidad de 2.0m. en lo correspondiente a los sondeos 1, 2, 3 y 6 y en lo que respecta a los sondeos 4 y 5 desplantarse a la profundidad de 3.0m. en el material clasificado como gravas empacadas en lentes de lutita y/o gravas empacadas en arcilla de tonalidad café rojiza tomando en cuenta la variación del estrato o material podrá variar de profundidad, su su proyecto contempla esta capacidad de carga, esto para no desplantarse en un cambio de estrato o bloque que pudiese estar frágil esto con el fin de evitar que se corra o haya movimiento en la cimentación, por efectos de la temperatura y del intemperismo. Ya una vez en el fondo de la excavación se deberá colocar una plantilla de 0.15 m. de espesor de concreto pobre de 100kg/cm<sup>2</sup>, para recibir el concreto de las zapatas con un mínimo de recubrimiento del acero de 0.075m. (7.5cm) de acuerdo al ACI.318, deberá emplearse de tal manera el mismo criterio del recubrimiento del acero de refuerzo por las trabes de liga o vigas perimetrales de la sección.
- Para emplear cimentación corrida, si se pretende cimentar en este estrato deberá ser en forma "T" invertida y deberá tener una profundidad mínima de 1.0m., en el caso del sondeo No. 5 y No. 6 se deberá excavar 40cm. más y compactar el desplante a un 90% de su msvsm e incorporar dos capas de material calidad subrasante las cuales serán compactadas a un 95% de su mvsm, esto para elevar su capacidad de carga 0.53kg/cm<sup>2</sup> a 1.0kg/cm<sup>2</sup>.
- De acuerdo al Estudio Geotécnico se realizaron 4 pozos a cielo abierto donde se construirá el pavimento que se utilizara para las vialidades.
  - Al realizar los sondeos se encontró una arcilla café oscura con materia orgánica con espesores entre los 0.00 a 0.50m., después un estrato de arcilla café entre los 0.35 y 1.0m, después continua un estrato de arcilla café con gravas y fragmentos de roca.
  - Se determinaron las propiedades de los estratos de los terrenos naturales para realizar el Diseño de Pavimento y soportar el tráfico futuro.
  - Todos los materiales para el pavimento deberán cumplir con las especificaciones de calidad establecidas por la SCT en sus normas vigentes.
- Se presentan 3 alternativas de pavimento para la vialidad en estudio:
  - 4 cm. Mezcla Asfáltica
  - 15cm. Base Hidráulica
  - 30cm. Subrasante
  
  - 4cm. Mezcla Asfáltica
  - 10cm. Base Cementada
  - 30cm. Subrasante
  
  - 4cm. Mezcla asfáltica
  - 7cm. Base Asfáltica
  - 30cm. subrasante



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- Para la elaboración de terracerías para el pavimento se deberá de utilizar una subrasante de 30cm. desplantado sobre 20cm. de terreno natural estabilizado con 5% de cal de 1era. en saco.
- El procedimiento constructivo consiste en:
  - Despalmar en su totalidad el estrato de arcilla café oscura con materia orgánica encontrado en los sondeos. El espesor de despálme será de 30cm.
  - Realizar cortes necesarios para alojar entre el nivel de la rasante y el TN, el total de la suma de las capas de mezcla asfáltica, base hidráulica, subrasante.
  - Se debe escarificar, incorporar cal al 5% en volumen y agregar el agua necesaria, homogenizar y compactar 20cm de la capa de desplante del terreno natural y compactar al 95% de su MVSM.
  - En dado caso de requerirse colocar en capas de 20cm material calidad terraplén sobre el desplante hasta obtener la altura necesaria, este material estará compactado al 90% de su MVSM y deberá cumplir con la norma N-CMT-1-01.
  - Con material de banco que cumpla con la calidad de subrasante (N-CMT-1-03/02), se le incorporara el agua requerida para obtener la compactación necesaria para tener una capa de 30cm que cumpla con la calidad para capa subrasante.
  - La base hidráulica de 15cm se tendrá sobre la subrasante, incorporándole el agua requerida y compactándola para cumplir con la norma N-CMT-4-02-002/11.
  - Realizar el Riego de Impregnación con una emulsión asfáltica de impregnación a razón de 1.2lts/m<sup>2</sup> sobre la base hidráulica y deberá cumplir con la norma N-CMT-4-05-001/06.
  - Colocar la mezcla asfáltica densa en caliente requerida que cumpla con lo establecido en la norma N-CMT-4-05-003/08.
- El proyecto deberá contar con las medidas de seguridad, suficientes y necesarias para la disposición del material de corte ya que no debe ser colocado en las laderas, pendientes o cañadas del predio.
- Los diseños pluviales para el agua de las vialidades deberán ser conducidas hacia estructuras de drenaje pluvial y desalojar rápidamente la escorrentía superficial para evitar la socavación del subsuelo y daños a la infraestructura.
- Para los rellenos, se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de cortes, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- Debe presentarse especial atención y supervisión durante la cimentación, previniendo derrumbes de las paredes de las excavaciones.
- La futura estructura deberá contar con un sistema para la captación, conducción y entrega de las aguas de lluvia, esto es: colocación de canales y bajantes e impermeabilización de patios.
- Se deberá retirar la capa que contiene materia orgánica.
- Las excavaciones para las cimentaciones no deberán quedar expuestas a la acción del agua de ningún tipo que modifique de manera negativa las características de resistencia al esfuerzo cortante del suelo.
- Se recomienda que se verifique que las cimentaciones se encuentren alojadas y/o desplantadas sobre los estratos de suelos y/o profundidades señalados en el estudio de Mecánica de Suelos y en caso de existir dudas en cuanto a las características de los materiales indicados, que se lleve a cabo una revisión de los mismo antes de ejecutar las cimentaciones por un especialista en este campo.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas, con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el suelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.

**14. Lineamientos Ambientales:** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio **Nº 2205-16/DIEC/SEDUE**, de fecha 17-diecisiete de Junio de 2016-dieciséis, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para la el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación del Área Municipal, presentado por el propio promovente, a la propuesta para el Fraccionamiento “LANIA RESIDENCIAL”, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:
  - 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 70-setenta árboles nativos de las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Ébano, Anacua, 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. 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.
  - c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora y pasto de bajo consumo de agua.**



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- d) 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.
- e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20 % de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable.
- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2-dos metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, rampas para discapacitados, alumbrado, juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas o concreto), cancha polivalente, colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

**Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:**

Las áreas municipales (01, 02, 03, 04, 05, 06 y 07) se habilitarán con pasto o especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para discapacitados, juegos infantiles y la plantación de **70-setenta árboles nativos**.

- 2. **La plantación de 114-ciento catorce árboles nativos, tres por cada lote vendible, 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.**
- 3. **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, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.**
- 4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
- 5. **Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.**
- 6. **En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.**
- 7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

**15. EL PROGRAMA DE OBRAS, LA AUTORIZACION PARA LA EJECUCION DE LAS MISMAS:**

Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por los **C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia**, en su carácter de Apoderados Legales de las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURÓ 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, así como del el Arq. Gabriel Jesús Camarillo Ugarte, Perito Responsable de Obras, con Cedula Profesional N° 183491 y de conformidad con lo solicitado, 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; deberán de concluir las obras de urbanización en un **plazo no mayor a 10-diez meses**, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 262 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**TERCERO:** Las autorizaciones de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, están condicionadas a que el solicitante, en este caso, 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; por conducto de sus apoderados legales los C.C. Lic. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego y Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres; realicen el pago de los derechos por servicios prestados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

**CUARTO:** Las autorizaciones de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas presentados por los propios promoventes, cumplen con el proyecto urbanístico autorizado, los planos, los documentos, presupuestos y demás lineamientos que determinan las especificaciones de construcción o instalación formulados por las dependencias u organismos prestadores de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, así como el diseño de pavimentos y obras complementarias; así como para realizar operaciones de venta o enajenación, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

## CONCLUSIONES

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio sobre el proyecto presentado 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 252, fracciones I a XVI, y 254, fracciones I al X, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y los artículos 147, fracciones I al XVIII y 148, fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás disposiciones relativas, se expide el presente Dictamen 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 al predio de referencia, resulta procedente y se propone se autorice a las personas morales denominadas IMMOBILIEN METRO, S.A. DE C.V., TRAZZO URBANO INTERNACIONAL, S.A. DE C.V., BURO CONSTRUCTIVO, S.A. DE C.V., y los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, JORGE MARTINEZ PAEZ, JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNAN GONZALEZ GARCIA; el Proyecto Ejecutivo y la autorización de las Ventas con la Asignación de Números Oficiales del predio con superficie solicitada de 25,475.35 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-002-045, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **LANIA RESIDENCIAL**; debiendo cumplir con lo señalado en el presente dictamen.

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

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

Se hace del conocimiento del interesado de acuerdo al artículo 272 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León *“Las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizarán a los desarrolladores a: I. En el caso del proyecto ejecutivo: formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del plano y del acuerdo de autorización en el Registro Público de la Propiedad*



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

*y del Comercio a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas. ..IV. En caso de la autorización de ventas o enajenación: después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento;...”*

Se hace del conocimiento del interesado que podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y **no se hayan iniciado las ventas**, de conformidad con lo establecido en el artículo 255, primer párrafo de 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 los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, JORGE MARTINEZ PAEZ, JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y 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 presentan para la aprobación del proyecto ejecutivo y autorización de ventas, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Se hace del conocimiento 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 los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, JORGE MARTINEZ PAEZ, JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNAN GONZALEZ GARCIA, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; que conforme a lo establecido en el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del acuerdo del Proyecto Ejecutivo autorizado y los planos correspondientes, con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones; así mismo se le hace de su conocimiento que deberá presentar copia de los mismos debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (antes denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio).

Se tiene 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 los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, JORGE MARTINEZ PAEZ, JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNAN GONZALEZ GARCIA, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; cediendo formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L.; así mismo, se hace conocimiento



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

al solicitante, que para dar cumplimiento a los artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberán gestionar y obtener de inmediato del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la inscripción del instructivo y los planos autorizados; Con este acto se tendrán por garantizadas las obligaciones y transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, remitiendo a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente, quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

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

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

La resolución mediante la cual se autorice la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de desarrollo urbano y el proyecto urbanístico tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá de exceder del término de tres años, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo, las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años y que empezaran a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo.

En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar **una prórroga** hasta por dos años, 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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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 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.

V. En el mes de marzo del año en curso, los integrantes de esta Comisión sostuvieron reuniones informativas de trabajo con personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y representantes del Fraccionamiento el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL, y;

Por lo anterior y,

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos los 36, fracciones III y V, 37, fracción III, incisos b) y e), 38, 40, fracción VI y 42 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción XIII, incisos a), b) y g), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO.** Que el artículo 115, fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 132, fracción II, inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano 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.



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018**

**TERCERO.** Que el artículo 243, fracciones V y VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que la quinta y sexta etapas a la que se sujetará el fraccionamiento, consisten en la aprobación del Proyecto ejecutivo y la autorización de ventas.

**CUARTO.** Que el artículo 252 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece la documentación que debe presentar el interesado para obtener la aprobación del Proyecto Ejecutivo, y que consiste en:

I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo;

II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico;

III. Copia del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;

IV. Fotografías de la situación actual del predio;

V. Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;

VI. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

VII. Avalúo Catastral;

VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;

IX. Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;

X. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;

XI. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;

XII. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;

XIII. Programa y presupuesto de obra;

XIV. Acreditar la personalidad jurídica, debiendo, además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables;

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra; y,

XVI. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

**QUINTO.** Que el artículo 253 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que el interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y una copia del acuerdo de aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento y los planos correspondientes firmados y sellados, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado.

**SEXTO.** Que el artículo 254 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León menciona que en la etapa de la autorización de ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud de autorización de ventas;

II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III. Título que acredite la propiedad del predio;

IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;

V. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras se le trazarán en el proyecto ejecutivo;

VI. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;

VII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;

VIII. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley;

IX. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 143 de ésta Ley; y



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

X. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que para tal efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.

**SÉPTIMO.** Que el interesado presentó en una única instancia, la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de ventas, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 269, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**OCTAVO.** Que el artículo 271 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener, para las etapas de Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, lo siguiente:

V. La autorización del proyecto ejecutivo se hará constar con sello y firma en el plano de aprobación y el acuerdo correspondiente, conteniendo:

- a) Distribución de calles con sus dimensiones;
- b) La dimensión y la superficie de los lotes;
- c) Áreas municipales conforme a las determinaciones;
- d) Especificaciones generales de cada tipo de servicio público;
- e) El programa de obras, la autorización para la ejecución de las mismas;

VI. La autorización para realizar operaciones de venta o enajenación se hará constar en el plano sellado y autorizado para la celebración de dichos actos, y el acuerdo correspondiente, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar.

**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 147 y 148, mismos que a continuación se transcriben:

Artículo 147. Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ejecutivo de un fraccionamiento, serán los siguientes:

I. Solicitud de autorización de proyecto Ejecutivo (original)



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

- II. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- III. Acreditar la personalidad jurídica.
  - a) Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
  - b) Poder legal
- IV. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia).
- V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia).
- VI. Avalúo Catastral (original).
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia).
- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia).
- IX. Plano y/o acuerdo de rasantes autorizado (copia).
- X. Fotografías de la situación actual del predio.
- XI. Proyectos de ingeniería urbana (firmados por los propietarios o apoderados y peritos responsables), autorizados por las dependencias públicas correspondientes (2-dos copias de cada uno y en su caso también del Visto Bueno por escrito).
  - a) agua potable
  - b) drenaje sanitario
  - c) drenaje pluvial
  - d) energía eléctrica
  - e) gas
  - f) alumbrado público (incluir memoria de cálculo)
  - g) nomenclatura y señalamiento vial
  - h) bomberos
- XII. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos:
  - a) agua potable
  - b) drenaje sanitario
  - c) drenaje pluvial
  - d) energía eléctrica
  - e) gas
- XIII. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos (de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León) elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos (original).
- XIV. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables (original).
- XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.
- XVI. Plano del proyecto ejecutivo, indicando las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georreferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en Autocad).



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

XVII. Plano de habilitación de áreas municipales, de acuerdo a lineamientos señalados (3- tres originales).

XVIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

Artículo 148. Los requisitos para obtener la autorización de ventas o de traslado de dominio de los lotes de un fraccionamiento, serán los siguientes:

I. Solicitud de autorización de Ventas (original).

II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).

III. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad (original).

IV. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio:

a) Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)

b) Poder legal

V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia).

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

VII. Acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos ante la dependencia correspondiente (copia).

VIII. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables (original).

IX. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo.

X. Constancia del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad (copia).

XI. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 143 de la Ley.

XII. Plano de ventas, indicando: curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales, la zonificación propuesta, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georreferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en Autocad).

XIII. Pago por 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 IV de este Dictamen, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en los artículos 243, fracciones V y VI, 252, 253, 254 y 271, fracciones V y VI, de la Ley de Desarrollo



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

Urbano del Estado de Nuevo León; 147 y 148 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**DÉCIMO PRIMERO.** Que mediante oficio N° 065/SDU/16 de fecha 22-veintidos de Abril de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, se informó lo siguiente que sigue: "...dando seguimiento referente al predio identificado con el número de expediente catastral 52-002-045,...; hago de su conocimiento que en el oficio núm. 052/SDU/15 de fecha 13-trece de abril de 2015-dos mil quince, fueron indicadas las medidas de mitigación dictaminadas por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometereológico, las cuales se deben de incorporar como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción o fraccionamientos, conforme lo señalan los artículos 169 y 176 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que el seguimiento y revisión del cumplimiento de éstas corresponde a las autoridades municipales...".

**DÉCIMO SEGUNDO.** Que conforme 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 N° DPC/960/16, de fecha 09-nueve de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Monterrey, informa lo siguiente:

### **INFORME DE INSPECCIÓN 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 expediente catastral con número 52-002-045.*
2. *Como colindancias actuales el predio tiene en su parte Norte un predio sin construcción, en la parte sur se encuentran dos quintas campestres, en el Oriente se encuentra la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago y cruzando ésta hay una quinta Campestre y al Poniente se encuentra una quinta campestre.*
3. *En los planos entregados ante esta dependencia se puede observar que lo que se desea realizar es un Proyecto Urbanístico de lotificación de 39 predios tipo de 490.00 M2 c/u de los cuales 1 de ellos es un área municipal de 2,846.712 M2.*

#### **ANÁLISIS DE RIESGO**

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

#### **CONCLUSIONES**

Dictamen respecto a la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, para el desarrollo de una Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual se denominará LANIA RESIDENCIAL.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

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

*Esta dependencia no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el proyecto de lotificación para el fraccionamiento Lania...”*

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

**DÉCIMO TERCERO.** Que según se desprende de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, referida en el Antecedente IV, comunica la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas son procedentes con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco de Monterrey 2010-2020 y conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 271, fracciones V y VI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 147 y 148 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**DÉCIMO CUARTO.** Por lo anteriormente expuesto y fundado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura, consideramos adecuados los razonamientos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en la opinión técnica transcrita en el Antecedente IV del presente Dictamen; en consecuencia, resulta conducente someter a la consideración del órgano colegiado municipal la aprobación de los siguientes:

## ACUERDOS

**PRIMERO.** Hágase del conocimiento 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 los C.C. JAIME ESCAMILLA TIENDA, MARIO ALBERTO FLORES GONZALEZ, JORGE MARTINEZ PAEZ, JOSE ANTONIO CAVAZOS MONTALVO y HERNAN GONZALEZ GARCIA, en su carácter de propietarios del predio identificado con expediente catastral 52-002-045, que la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas, el cual se denominará **LANIA RESIDENCIAL**, 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.

**SEGUNDO.** Esta aprobación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, está condicionada a que el solicitante realice los pagos de los derechos correspondientes.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**TERCERO.** Notifíquese al promovente del presente Dictamen por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey.

**CUARTO.** Difúndanse los presentes acuerdos en *la Gaceta Municipal* y en la Página Oficial de Internet *www.monterrey.gob.mx*

**MONTERREY, NUEVO LEÓN A 23 DE MAYO DE 2017.**

**ASÍ LO ACUERDAN Y LO FIRMAN LOS INTEGRANTES  
DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA**

**SÍNDICA SEGUNDA ELISA ESTRADA TREVIÑO  
COORDINADORA  
RÚBRICA**

**REGIDORA MIROSLAVA SALINAS GARZA  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

**REGIDOR HORACIO JONATAN TIJERINA HERNÁNDEZ  
INTEGRANTE  
RÚBRICA EN ABSTENCIÓN**



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

**SÍNDICO PRIMERO ROQUE YÁÑEZ RAMOS  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

**REGIDORA MARÍA DE LA LUZ ESTRADA GARCÍA  
INTEGRANTE  
SIN RÚBRICA**