



Nº de Oficio: 5532/SEDUE/2017
Expediente Nº F-069/2016
Asunto: Proyecto Urbanístico

INSTRUCTIVO

AL C. ARQ. JUAN FRANCISCO SANDOVAL MONTIEL
APODERADO LEGAL DEL FIDEICOMISO DENOMINADO
BANCO DEL BAJIO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, FIDEICOMISO NO. 17857
Calle Río de la Plata N° 409, Col. Del Valle,
San Pedro Garza García, N.L.
Presente. -

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

En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 23- veintitrés días del mes de Junio del año 2017-dos mil diecisiete. -----
V I S T O : El Expediente administrativo número **F-069/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 21-veintiuno de octubre de 2016-dos mil dieciséis, presentada por la institución Fiduciaria denominado **BANCO DEL BAJIO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, FIDEICOMISO NO. 17857** a través de su apoderado legal el C. Arq. Juan Francisco Sandoval Montiel, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 14,565-catorce mil quinientos sesenta y cinco, de fecha 07-siete de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular N° 47-cuarenta y siete, en legal ejercicio en esta ciudad; mediante el cual solicita el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIENNA**; relativo a la superficie solicitada de **77,792.410 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 8-ocho predios, los cuales se indican a continuación: **1)** Predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-054**, con superficie de 28,603.20 metros cuadrados; **2)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-024** con superficie de 22,576.771 metros cuadrados; **3)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-103** con superficie de 3,056.327 metros cuadrados; **4)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-298** con superficie de 12,747.73 metros cuadrados; **5)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-685** con superficie de 1,300.778 metros cuadrados; **6)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-686** con superficie de 3,265.341; **7)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-687** con superficie de 3,056.385 metros cuadrados; y **8)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-699** con superficie de 3,185.878 metros cuadrados; los cuales se acreditan mediante Escritura Pública N° 11909-once mil novecientos nueve, de fecha 26-veintiseis de mayo de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público Titular N° 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 7080, Volumen: 294, Libro: 284, Sección: Propiedad, de fecha 17-diecisiete de agosto del 2016-dos mil dieciséis; Así mismo, presenta Acta Aclaratoria de fecha 23-veintitres de agosto del 2016-dos mil dieciséis, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 5264, Volumen: 115, Libro: 106, Sección: Auxiliar Monterrey, de fecha 31-treinta y uno de agosto de 2016-dos mil dieciséis; Predios colindantes a la calle Círculo Mercantil y al Noroeste del Fraccionamiento Las Granadas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L. Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;



C O N S I D E R A N D O

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-033/2016**, bajo el oficio N° 2316/SEDUE/2016, de fecha 29-veintinueve de Julio del 2016-dos mil dieciséis, informó respecto de la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de 71,679.698 metros cuadrados, identificado con los números de expediente catastral 51-015-054, 52-007-024, 52-007-298, 52-007-699, 52-007-685 y 52-007-686 . Posteriormente, esta misma Autoridad, mediante acuerdo contenido en el oficio N° oficio N° 4298/SEDUE/2017, de fecha 31-treinta y uno de enero del 2017-dos mil diecisiete, bajo el expediente administrativo N° **F-058/2016** informó respecto de la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie solicitada de 6,112.712 metros cuadrados, identificado con los números de expediente catastral 52-007-103 y 52-007-687.
- II. Que en fecha 01-primer de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que en cuanto a Preliminares ya se iniciaron trabajos en el terreno, instalaciones provisionales de servicios: en cuanto al desmonte ya se comenzaron los trabajos referentes al acceso del fraccionamiento; se iniciaron los trabajos de excavación e instalación de Drenaje sanitario; en cuanto a las obras de urbanización No existe ningún tipo de avance; Uso de Suelo de las Áreas Colindantes: Al norte con propiedad privada; al este con habitacional unifamiliar Las Granadas; Ocupación de los Lotes (Construcciones Existentes): en el terreno se encuentra construida una casa-habitación; Colindancias del Predio: al este con fraccionamiento Las Granadas; Infraestructura: La casa habitación localizada en el terreno cuenta con todos los servicios; Sección de Vialidades colindantes al Predio: colinda con la calle Camino al Circulo; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay. Vegetación: el terreno aún se encuentra en estado natural; Derechos de paso C. F. E., A y D, Gas, Pluvial y C. N. A.: se ubican 2 derechos de paso pluvial, 3 derechos de paso de drenaje sanitario y línea de torres de C.F.E.
- III. Que en fecha 26-veintiseis de enero de 2017-dos mil diecisiete, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido el día 20-veinte del mismo mes y año, bajo Oficio N° 4147/SEDUE/2017, 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, siendo los siguientes: "...
- A. Papelería Faltante:**
1. Indicar en solicitud datos y firma del gestor (original y firmada por apoderado legal).
 2. Carta Poder y copia de identificación del gestor
 3. Escrito de subrogación de transferencia de derechos y obligaciones, debiendo cumplir las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 259 de la LDU.
 4. Copia de acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo y lineamientos generales de diseño urbano de los lotes identificados con los números de expediente catastral 52-007-103 y 52-007-687.
 5. Plano de pendientes, con el diseño urbano del predio a escala firmado por el apoderado legal y por el perito responsable (acompañando copia de cedula profesional), indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10 x 10 coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0 al 15% en color amarillo, del 15.01 al 30% en color naranja, del 30.01 al 45% en color café y más de 45% en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (3 originales).

6. Resolución vigente emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León.
7. Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2" de diámetro, firmados por el apoderado legal (2 originales).
8. Demarcación federal expedida por la Comisión Nacional del Agua.
9. Oficio emitido por Comisión Federal de Electricidad indicando el derecho de vía de las torres que atraviesan el predio.

B. Vialidad: La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría emitió oficio número **DPTDU/V/625/2016**, de fecha 04-cuatro de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, donde indica lo siguiente:

- 1.- Deberá acotar los retornos ubicados en las calles internas del futuro desarrollo, los cuales deberán ajustarse a lo indicado en el artículo 158 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y que dice lo siguiente:

"Las Vías locales cerradas deberán ser de doble sentido y tendrán un retorno mínimo de 22.00 metros de diámetro y tendrán un retorno mínimo de 22.00 metros de diámetro de paramento a paramento"

- 2.- Deberá acotar el ancho de la calle de acceso al desarrollado (cada cuerpo de acceso vial) debido a que en el plano presentado no se indica.

- 3.- Deberá modificar el Estudio de Impacto Vial presentado, ajustándolo al proyecto ingresado ya que se observan discrepancias tanto en el contenido como en la cantidad de lotes contemplados. Así mismo, deberá presentar el Estudio de Impacto Vial en original dado que el que se ingresó fue una copia a color del mismo.

- 4.- Respecto al lote ubicado al sur poniente del futuro desarrollo, y cuya superficie es de 3,180.142 metros cuadrados, se observa que su acceso sería a través de un camino conocido con el nombre de Adrián Ochoa Castillo, sin embargo, se desconoce si dicho camino sea público o no.

Aun y cuando se acredite que el camino en cuestión es público, este no cuenta con las características físicas y geométricas necesarias para el tránsito de vehículos ya que no cuenta con el ancho mínimo para una calle local (12.00 metros). Por tal motivo será necesario que el desarrollador garantice el acceso vial a dicho predio a través de las vialidades internas del futuro desarrollo.

C. Proyecto: Verificar y corregir observaciones en plano de revisión anexo. (Adjuntar el plano de revisión al expediente) (3 planos corregidos).

IV. Escritos libres presentados por el promovente en respuesta al oficio N° 4147/SEDUE/2017, de fecha veinte de enero del 2017-dos mil diecisiete, vinculados al expediente:

- a) En fecha 10-diez de febrero del 2017-dos mil diecisiete, manifestando: "... se anexa a la presente:

A. Papelería faltante:

1. Solicitud original indicando al gestor
2. Carta poder e identificación oficial del gestor.
3. Escrito de subrogación de derechos y obligaciones de acuerdo a las condiciones y requisitos del art. 259 de la LDU.
4. Pago del trámite de Factibilidad de Fraccionar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano identificado con el exp F-058/2016 de los lotes 52-007-103 y 687.
5. Plano de pendientes con Diseño Urbano, firmado por apoderado y perito (3 originales).

S.

6. Escrito dirigido a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado solicitando el estatus y tiempo de entrega del resolutivo del Estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental.
7. Plano de arbolado existente firmado por apoderado (2 originales).
8. Se hace la aclaración que la zona afectada por el arroyo se maneja como "Área Fuera de Aprobación" y no formara parte del proyecto Urbanístico.
9. Escrito dirigido a la Comisión Federal de Electricidad donde se solicita la ratificación de las medidas de la afectación de las torres de alta tensión plasmadas en el proyecto.

B. Vialidad:

1. Se acotaron los retornos en la vialidad interna del proyecto de acuerdo al artículo 158 Fracción VII de la LDU.
2. Se acotaron las calles del acceso al desarrollo.
3. Se modificó el Estudio Vial ajustado al proyecto modificado (original).
4. Se anexa plano antecedente donde se muestra la calle en cuestión, la cual fue cedida por el propietario para dar acceso al resultado de la subdivisión de un predio de su propiedad por lo que tal vialidad es privada, por lo que se plantea en el proyecto una afectación a futuro donde la calle cumple con el ancho de 12 mts. Para dar acceso al lote.

C. Proyecto:

1. Se anexa plano con correcciones de acuerdo a revisión (3 originales)"

b) En Fecha 28-veintiocho de febrero del 2017-dos mil diecisiete, manifestando "... Se anexa a la presente:

A. Papelería Faltante:

1. Copia de la autorización de Factibilidad de Fraccionar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano identificado con el exp F-058/2016 de los lotes 52-007-103 y 687.
2. Copia del oficio No. DDGN/SPC7DPD044/17 expedido por parte de la Comisión Federal de Electricidad donde ratifica el ancho de la afectación de las líneas de alta tensión que cruzan el predio el cual es de 18.00 mts y se plasma en el plano.
3. Con relación al resolutivo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en materia de Impacto Ambiental, el expediente sigue en revisión, en el área de Jurídico, dato que se nos proporcionó el pasado día Viernes 24 de este mes, se anexa solicitud del estatus del trámite dirigida a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado con fecha del 3 de febrero.
4. Se hace la aclaración que la zona afectada por el arroyo se maneja como "Área Fuera de Aprobación" y no formara parte del proyecto Urbanístico.

B. Vialidad:

1. Copia de la modificación al proyecto en base a las observaciones del departamento de vialidad donde hacen mención que el lote que tenía su acceso por la vialidad Adrián Ochoa, la cual es privada, no cumplía con el ancho mínimo requerido, por lo que se le dio acceso mediante las vialidades internas del fraccionamiento para cumplir con el reglamento.

c) En fecha 14-catorce de marzo del 2017-dos mil diecisiete, manifestando "... Se anexa al presente:

C. Proyecto:

- 2 copias del proyecto con modificaciones de acuerdo a la revisión del departamento de vialidad, donde se da acceso a un lote por dentro el fraccionamiento y se marca una afectación vial a futuro en el camino Adrián Ochoa.

d) En fecha 31-treinta y uno de marzo del 2007-dos mil siete, manifestando "... nos permitimos entregar documentación complementaria a la preventiva con No. de oficio 4147/SEDUE/2017, específicamente al punto 8 donde se solicita la demarcación expedida por la Comisión nacional del Agua. Anexamos escrito elaborado por perito responsable donde se indica que el área afectada queda fuera del área aprovechable del proyecto y explica que será en el proyecto ejecutivo donde se señalen las medidas de mitigación necesarias."

8.

e) En fecha 12-doce de mayo del 2007-dos mil siete, manifestando "... me permito entregar documentación complementaria al oficio No. 4147/SEDUE/2017, fe fecha 20 de Enero del 2017... Se anexa a la presente:

A. **Papelería faltante:**

1. *Resolutivo de la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado en materia de Impacto Ambiental."*

f) En fecha 17-diecisiete de mayo del 2017-dos mil diecisiete, manifestando "... me permito entregar documentación complementaria al oficio No. 4147/SEDUE/2017, fe fecha 20 de Enero del 2017, con relación al trámite de Proyecto Urbanístico para un terreno localizado sobre la calle Camino al Círculo, en la zona de el Uro, Delegación Huajuco, en Monterrey Nuevo León.

Se anexa a la presente:

A. **Papelería faltante:**

1. *Carta de Perito responsable del Estudio Hidrológico, donde se explica la situación del área fuera de aprobación."*

Escrito elaborado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza con No. cedula profesional 1886060, en el cual manifiesta "...le informo que en el desarrollo del proyecto habitacional de urbanización inmediata denominado Sienna, ubicado al suroeste del Club de Golf La Herradura, Municipio de Monterrey, N.L. se determina que SI existe Riesgo Hidrológico hacia la parte poniente y norponiente del predio de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, en su primer etapa, siendo vulnerable a Riesgos de Inundación generado por Zonas de Guardas en Corrientes Menores, quedando dicha área fuera de aprobación y libre de construcción. (Ver imagen anexa).

Así mismo, como medida preventiva, es necesario dejar una franja de terreno con 10.00 mts. de arremetimiento y paralela al eje del escurrimiento en el tramo correspondiente a la propiedad, sirviendo como área de amortiguamiento en caso de presentarse lluvias extraordinarias que ocasionen el desborde del escurrimiento, además de levantar un muro de contención de momento, cuyo diseño de construcción y altura deberán ser presentados ante las autoridades municipales correspondientes dentro del proyecto pluvial o ingenierías.

Por otro lado le manifiesto que, al momento de solicitar la autorización para la etapa de proyecto ejecutivo del fraccionamiento Sienna y con el fin de mitigar la vulnerabilidad señalada, es necesario presentar ante la ante la Dirección de Fraccionamientos adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, las ingenierías del proyecto para el manejo de los escurrimientos pluviales, ya que de los dos escurrimientos que llegaban al sitio, uno de ellos es retenido mediante un represa dentro de la Quinta Santa Isabel y el otro escurrimiento llega a un obstáculo de agua (trampa de agua) dentro del campo de Golf La Herradura, el cual, posteriormente descarga en una pequeña planta tratadora de aguas negras, siendo puntos de retención que disipan la llegada de agua al predio, y en referencia a la ubicación de estos puntos de retención se disminuye el riesgo señalado por el Atlas. Ver imagen de Google Earth.

Cabe mencionar que estas medidas preventivas (franja de amortiguamiento, muro de contención e ingenierías) no eximen al propietario para que al momento de desarrollar el área que se está dejando fuera de aprobación se deba realizar la correspondiente Demarcación Federal por parte de la Comisión Nacional del Agua, además de señalar que el presente es un escrito netamente informativo del riesgo latente en la zona así como de sus posibles medidas preventivas, mas no corresponde a la delimitación federal, la cual deberá ser realizada en su momento por las instancias correspondientes, por lo cual el Grupo P.I.H.H.S. (Busines Consulting), No omite ni es responsable de haber realizado alguna Demarcación Federal por afectaciones del escurrimiento. Escrito elaborado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza con No. cedula profesional 1886060.

g) En fecha 22-veintidós de mayo del 2017-dos mil diecisiete, manifestando "... nos referimos al proyecto habitacional de urbanización inmediata denominado Sienna, ubicado al suroeste del Club de Golf La Herradura,

Municipio de Monterrey, N.L. En donde, como medida preventiva, nos comprometemos a dejar una franja de terreno con 10.00 mts. De arremetimiento y paralela al eje del escurrimiento en el tramo correspondiente a la propiedad, sirviendo como área de amortiguamiento en caso de presentarse lluvias extraordinarias que ocasionen el desborde del escurrimiento, además de levantar un muro de contención en el límite de propiedad. Así mismo, haciendo la manifestación que si llegase a ser necesario presentar alguna autorización para el proyecto ejecutivo, nos comprometemos a presentarla de la dependencia correspondiente.

- a) En fecha 22-veintidós de mayo del 2017-dos mil diecisiete, manifestando "... Se anexa a la presente:
 - A. Papelería faltante:
 - 1. Carta de la empresa responsable, donde se compromete a tomar medidas preventivas para el área adyacente a arroyo."
- b) En fecha 19-diecinueve de junio del 2017-dos mil diecisiete, manifestando "... Se anexa a la presente:
 - A. Plano con correcciones y plano corregido.
 - B. Estudio hidrológico elaborado por perito responsable donde se explican las medidas de prevención que se llevaran a cabo en el escurrimiento que se localiza en el área fuera de aprobación del fraccionamiento, el cual consiste en un remetimiento de 10 metros de ancho del arroyo al límite del fraccionamiento y un muro de contención y barda en el límite de propiedad privada."

V. Que el promovente presenta autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, bajo el oficio N° 884/SPMARN-IA/17, de fecha 08-ocho de mayo de 2017-dos mil diecisiete, consistente en la construcción de un fraccionamiento habitacional de 107-ciento siete lotes habitacionales, en un predio con una superficie total de 77,792.41 metros cuadrados.

VI. Que mediante escrito presentado en fecha 10-diez de febrero del 2017-dos mil diecisiete, los C. C. Juan Francisco Sandoval Montiel y Alberto Campos Carmona, apoderados legales de los C.C. Gustavo Adolfo, Ricardo, Alberto, María Lucila, Gabriela, José María y Adán Javier, todos de apellido Elizondo Quintanilla y Adán Elizondo Elizondo, manifiestan lo siguiente: "...solicitar en términos del **artículo 259** de La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la transferencia de Derechos y Obligaciones respecto a la Autorización de **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano** respecto a seis predios identificados con los expedientes catastrales 51-015-054, 52-007-024, 52-007-298, 52-007-699, 52-007-685 y 52-007-686 ... por así convenir a nuestros poderdantes hacia la Institución **BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**, en su carácter de **FIDUCIARIO** ... mediante este mismo acto el representante de la institución **BANCO DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en su carácter de apoderado, ... **otorga formal ANUENCIA** según lo ordena el **artículo 259** de La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **SUBROGÁNDOSE a cumplir las condicionantes y requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad así como las indicadas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.**"

VII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- o Estudio Hidrológico tipo Conceptual de aguas superficiales para cuencas externas y áreas internas de fecha 13-trece de junio del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, signado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza, con Cédula Profesional N° 1886060.

- Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha abril de 2016-dos mil dieciséis, elaborado por la empresa GYP GEOLOGIA Y SERVICIOS, S.C., signado por el Biol. Jorge Luis Sánchez Sifuentes, con Cédula Profesional No. 3397715.
- Estudio de Impacto Vial elaborado por la Empresa PM & ASOCIADOS INGENIERIA VIAL, de fecha diciembre de 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Especialista Vial MC. Ing. Gabriel Ponce Elizondo, con Cédula Profesional N° 2882303 de Ingeniero Civil.

VIII. Que mediante el presente trámite se está solicitando la aprobación del Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIENNA**; relativo a la superficie solicitada de **77,792.410 metros cuadrados**; la cual resulta de la suma de 8-ocho predios, identificados con los números de expediente catastral **51-015-054, 52-007-024, 52-007-103, 52-007-298, 52-007-685, 52-007-686, 52-007-687 y 52-007-699**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Polígono General:	77,792.410	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	4,655.211	metros cuadrados
Área Afectación C.F.E.	755.375	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	72,381.824	metros cuadrados
Área Vial:	18,467.259	metros cuadrados
Derecho de paso Drenaje Sanitario:	568.244	metros cuadrados
Área Urbanizable:	53,346.321	metros cuadrados
Área Vendible Total:	44,526.467	metros cuadrados
Área Municipal:	8,381.667	metros cuadrados
Derecho de paso pluvial:	438.187	metros cuadrados
Numero Total de Lotes Vendibles:	107	

IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000045663**, de fecha 22-veintidós del mes de junio de 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$12,418.11 (DOCE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS 11/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso b) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

X. Que en el presente caso, el plano de Proyecto Urbanístico presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos relativos a superficie del terreno con factibilidad de servicios de agua y drenaje, alineamientos viales y derechos de vía, derechos de vía de infraestructura, superficie de cesión de suelo para área verde municipal y localización de la misma, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, superficie y dimensiones de lotes, la distribución de áreas y/o cuadro de áreas del proyecto, el número de lotes; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento en cuestión.

XI. Que la presente aprobación es para los únicos efectos que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las previsiones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a

S.

presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, L, LV y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 123 fracciones I inciso a) y II incisos a) y d), 142 fracciones I al IV, 158 fracciones VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 187 fracciones I al VII, 191 párrafos primero, segundo y tercero Fracción I, 197 fracción I, 199 fracciones I al XV incluyendo último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV, VII al XI, 205 fracciones I al XI, 206 fracciones I al VI, 241 primer párrafo, 242 fracción IV, 243 fracción III, 245, 249 fracciones I al VIII, 255, 271 fracción III incisos a), b) y c), 272 fracción I, 276 fracción I primer párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 1, 2, 3 fracción II, 139, 140, 141 fracción I, 142, 145 fracciones I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey,; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **APRUEBA** el **Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIENNA**; relativo a la superficie solicitada de **77,792.410 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 8-ocho predios, los cuales se indican a continuación: **1)** Predio identificado con el número de expediente catastral **51-015-054**, con superficie de 28,603.20 metros cuadrados; **2)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-024** con superficie de 22,576.771 metros cuadrados; **3)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-103** con superficie de 3,056.327 metros cuadrados; **4)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-298** con superficie de 12,747.73 metros cuadrados; **5)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-685** con superficie de 1,300.778 metros cuadrados; **6)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-686** con superficie de 3,265.341; **7)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-687** con superficie de 3,056.385 metros cuadrados; y **8)** Predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-699** con superficie de 3,185.878 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Polígono General:	77,792.410	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	4,655.211	metros cuadrados
Área Afectación C.F.E.	755.375	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	72,381.824	metros cuadrados
Área Vial:	18,467.259	metros cuadrados
Derecho de paso Drenaje Sanitario:	568.244	metros cuadrados
Área Urbanizable:	53,346.321	metros cuadrados
Área Vendible Total:	44,526.467	metros cuadrados
Área Municipal:	8,381.667	metros cuadrados
Derecho de paso pluvial:	438.187	metros cuadrados
Número Total de Lotes Vendibles:	107	

Predios colindantes a la calle Círculo Mercantil y al Noroeste del Fraccionamiento Las Granadas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N.L.

SEGUNDO: Se Ratifican y Continúan vigente las obligaciones impuestas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: Además, El desarrollador, (en este caso la Institución Fiduciaria denominada BANCO DEL BAJIO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, FIDEICOMISO NO. 17857); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legal deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. ZONIFICACIÓN:** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (**HU**), este uso permite la construcción de vivienda unifamiliar. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**
- 2. DENSIDAD:** 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, serán 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 para esta zona aplicable la **densidad de tipo 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 viviendas por hectárea; para predios con pendiente del 15.01 hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de viviendas 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, **por lo que se cumple con la densidad señalada en los Lineamientos.**
- 3. ÁREAS PÚBLICAS:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 201 fracción I, 204 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados 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 para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

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

En el presente caso requiere un área municipal de 7,569.499 metros cuadrados, correspondiente a cuantificar 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 44,526.467 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 7,569.499 metros cuadrados) por ser mayor que calcular 22.00 metros cuadrados

8.

9/17

002283

ORIGINAL SEDE MONTERREY



por unidad de vivienda (107 viviendas; siendo un área municipal requerida de 2,354.00 metros cuadrados) y **cede una superficie total 8,381.667 metros cuadrados**. Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, 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.

4. VIALIDAD MAESTRA: Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 204 Fracción VIII y 205 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/190/2017**, de fecha 13-trece de marzo de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; dicha Dirección otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

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, entre las cuales se encuentra la semaforización de la intersección de la Av. Almendros y el Antiguo Camino a Villa de Santiago, cuando así lo requiera la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey.
3. Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libre a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

5. DRENAJE PLUVIAL: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/H 204/16**, de fecha 14-catorce de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, el cual informa que con base en el levantamiento topográfico del lugar, así como de la configuración de las curvas de nivel, que fueron presentados ante esta Secretaría, con la finalidad de obtener la aptitud adecuada para el desarrollo a realizar, se dictamina que el drenaje pluvial deberá resolverse bajo las siguientes obligaciones y lineamientos conforme al artículo 199, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, otorgando el presente dictamen Factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

Debido a las características físicas existentes dentro del predio y considerando la facultad del Municipio para regular, controlar y promover la construcción y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales según artículo 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el promovente presentó el resultado del análisis Hidrológico e Hidráulico mediante la elaboración de un Estudio de Aguas Superficiales, siendo entregado por el promovente al momento de la solicitud de autorización del proyecto urbanístico, realizado por **P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial** y firmado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza, con N° de Cédula Profesional 1886060.

Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo deberá de presentar un Plan Maestro para el diseño del Drenaje Pluvial Interno (Diseño hidráulico de imbornales en caso de ser necesario, rejillas de piso, trampas de arenas, derechos de paso, canalización, enductamiento, etc.) para todos los lotes que se piensan desarrollar, debiendo calcular este gasto mediante áreas internas haciendo uso del Método Racional, así mismo y conforme al Artículo 252, fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades,

8.

infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

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. De acuerdo al **Oficio No. SADM-ING-2289-15**, referente a la solicitud de la factibilidad del servicio de drenaje pluvial de un predio ubicado en Camino al Circulo No. 500 Col. El Uro (Norte) Municipio de Monterrey, Nuevo León, nos permitimos informarle, es factible que desarrolle el predio solicitado. Se recomienda un estudio de obras internas para drenaje pluvial o drenar por las vialidades con un diseño de plataformas para desplante de viviendas.

Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deberán ser obstruidos, esto conforme al numeral 10.5.2. del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

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

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

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

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

8.

De acuerdo a los artículos 171 y 172, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, señala que el desarrollador, deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.

6. ASPECTOS GEOLOGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/G021/2016**, de fecha 03-tres de noviembre de 2016-dos mil dieciséis; el cual otorga el presente dictamen Factible en virtud a la revisión del plano proporcionado por el propio promovente y los antecedentes con N° de Oficio: 2316/SEDUE/2016 y DPTDU/G033/2016; con base en lo anterior, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el Oficio: N° 2316/SEDUE/2016 y DPTDU/G033/2016.

- o En virtud de la ubicación del predio, esta Secretaría solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Por lo que para la etapa de Proyecto Ejecutivo, deberá presentarse el Estudio de Mecánica de Suelos con la siguiente información:

- ✓ Croquis de localización del Fraccionamiento.
- ✓ Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
- ✓ Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
- ✓ Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).

En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.

- ✓ Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
- ✓ Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
- ✓ Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
- ✓ Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
- ✓ Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
- ✓ Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- ✓ El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.

- o En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

8.

7. 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 rugosos, 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.

8. ASPECTOS ECOLOGICOS: De acuerdo al oficio N° 4600/16-DIEC-SEDUE, de fecha 12-doce de diciembre de 2016-dos mil dieciséis; la Dirección de Ecología de esta Secretaría emite los Lineamientos Ambientales y en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

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

9. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracción III, VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

11. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

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

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

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

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

12. AFECTACION Y DERECHOS DE PASO: Deberá de respetar todos los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten al predio (C. F. E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RÍOS, REDES VIALES, ETC.).

13. CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD: 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 rugosos, 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, cruces o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

14. SEÑALAMIENTO VIAL: En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio de Monterrey, N.L.

15. CONTROL DE EROSION: En su momento, al 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, asimismo, 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, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

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

QUINTO: De acuerdo al Artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas,

pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

SEXTO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para ejecutar obras de urbanización en el predio, ni a realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; tiene por objeto que el interesado acuda ante las Dependencias y Organismos correspondientes para realizar los siguientes trámites: estudio y formulación de los proyectos de ingeniería, especificaciones y presupuestos para solucionar el suministro y descarga de los servicios públicos e instalaciones de redes respectivas, pavimentación, nomenclatura y demás obras de urbanización que correspondan al tipo de fraccionamiento de que se trata, la obtención de los permisos para desmonte y tala de árboles en las áreas estrictamente indispensables para llevar a cabo los levantamientos topográficos, de rasantes y demás trámites y autorizaciones que dispongan otros ordenamientos legales en vigor para la elaboración del Proyecto Ejecutivo, en la inteligencia que de contravenir lo anterior se le aplicarán las sanciones que establece la Ley de la materia.

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

OCTAVO: Que en relación al escrito presentado en fecha 10-diez de febrero del año en curso, descrito en la fracción VI del Considerando que antecede, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey del Municipio de Monterrey, N.L, autoriza la transferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento SIENNA a la Institución Fiduciaria denominada BANCO DEL BAJIO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO NO. 17857, por lo que ésta deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

NOVENO: De acuerdo a los Artículos 245, 260 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y **bajo protesta de decir la verdad**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

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

UNDÉCIMO: 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.

DUODÉCIMO: Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y que de incurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las fracciones I al XIII del artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 fracciones I incisos a) y b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c), de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOTERCERO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jesús Javier Loera Mendoza, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván y Saúl Antonio Morales Juárez, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León. -----



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

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

gsp/SCS

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Juan Francisco Sandoval M. siendo las 11:53 horas del día 29 del mes de Junio del año 2017-dos mil diecisiete.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Graciela Salas
FIRMA *[Signature]*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. JUAN FCO. SANDOVAL M.
FIRMA *[Signature]*



