



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Nº de Oficio: 8153/SEDUE/2018

Expediente Nº F-026/2018

Asunto: **Aprobación del Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas**

INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. LIC. BRENDA ROBLES FERNÁNDEZ Y SAMANTHA IBETH LEDEZMA GALINDO
DELEGADAS FIDUCIARIAS DE BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
FIDEICOMISO 17857 Y/O AL C. ING. CARLOS GARZA TREVIÑO, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA
MORAL DENOMINADA DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORESTE, S.A. DE C.V.**

Calle Río de la Plata Nº 409, Colonia Del Valle,

San Pedro Garza García, N.L.

Presentes. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho. -----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-026/2018**, formado con motivo de la solicitud en fecha 04-cuatro de junio de 2018-dos mil dieciocho y al escrito de fecha 05-cinco de septiembre del mismo año, presentados por los C.C. Lic. Brenda Robles Fernández, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Nº 36,138-treinta y seis mil ciento treinta y ocho, de fecha 16-dieciseis de enero de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Balmaro Rodolfo Vieyra Anaya, Notario Público Titular Nº 94-noventa y cuatro, con ejercicio en la ciudad de León Guanajuato, el cual contiene nombramiento de Delegada Fiduciaria otorgado a su favor por la Institución Bancaria **BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO 17857**; Lic. Samantha Ibeth Ledezma Galindo, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Nº 15,002-quince mil dos, de fecha 03-tres de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Luis Vega Castillo, Notario Público Titular Nº 104-ciento cuatro, en la ciudad de León, Guanajuato, el cual contiene nombramiento de Delegada Fiduciaria otorgado a su favor por la Institución Bancaria **BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO 17857**; Así como del C. Ing. Carlos Garza Treviño, quien acredita su personalidad Escritura Pública Nº 13,403-trece mil cuatrocientos tres, de fecha 27-veintisiete de abril de 2001-dos mil uno, ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Lozano, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública Nº 119-ciento diecinueve, de la que es Titular el Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, el cual contiene Poder General para actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORESTE, S.A. DE C.V.** (denominado el Fideicomitente y Fideicomisario "B"); mediante el cual solicitan la aprobación del **Proyecto Ejecutivo** y la **autorización de Ventas** de los Lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SIENNA** relativo a la superficie total solicitada de **73,908.268 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 8 predios siguientes: **1.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-054** con superficie de **24,719.05 metros cuadrados**, **2.-** Predio identificado bajo el número de expediente

1/26

015396

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



catastral **52-007-024** con superficie de **22,576.771 metros cuadrados**, **3.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-103** con superficie de **3,056.327 metros cuadrados**, **4.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-298** con superficie de **12,747.730 metros cuadrados**, **5.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-685** con superficie de **1,300.778 metros cuadrados**, **6.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-686** con una superficie de **3,265.341 metros cuadrados**, **7.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-687** con superficie de **3,056.385 metros cuadrados** y **8.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-699** con superficie de **3,185.878 metros cuadrados**, los cuales se acreditan mediante Escritura Publica Numero 11,909-once mil novecientos nueve, de fecha 26-veintiseis de mayo del 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; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 7080, Volumen: 294, Libro: 284 Sección: Propiedad, Monterrey, de fecha 17-dieciséis de agosto del 2016-dos mil dieciséis; Así mismo presenta Acta Aclaratoria, de fecha 23-veintitres de agosto del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público Titular Numero 29-veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 5264, volumen: 115, libro: 106 Sección: Auxiliares, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2016-dos mil dieciséis; presenta Acta de Rectificación de Medidas y Colindancias contenida en el Acta Fuera de Protocolo N° 047/23116/17, de fecha 23-veintitres de agosto de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular Numero 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral del Estado; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 6587, volumen: 117, libro: 132 Sección: Auxiliares, de fecha 06-seis de noviembre de 2017-dos mil diecisiete; presenta Acta de Rectificación de Medidas y Colindancias contenida en el Acta Fuera de Protocolo N° 047/23217/17, de fecha 26-veintiseis de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular Numero 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral del Estado; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 6036, volumen: 117, libro: 121 Sección: Auxiliares, de fecha 13-trece de octubre de 2017-dos mil diecisiete; 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, 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 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**, la cual resulta de la suma de 6-seis 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 cuadraros, **2.** predio



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 **52-007-686** con superficie de 3,265.341 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 **52-007-699** con superficie de 3,185.878 metros cuadrados y **6.** predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-685** con superficie de 1,300.778 metros cuadrados. Mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-058/2016**, bajo el N° oficio 4298/SEDUE/2017, de fecha 31-treinta y uno del mes de enero del 2017-dos mil diecisiete, aprobó la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y de Urbanización Inmediata; relativo a la superficie a desarrollar de **6,112.712 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 2-dos predios, los cuales se indican a continuación: **1.** predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-103** con superficie de 3,056.327 metros cuadrados y **2.** predio identificado con el número de expediente catastral **52-007-687** con superficie de 3,056.385 metros cuadrados.

II. Posteriormente, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-069/2016**, bajo el N° oficio 5532/SEDUE/2017, de fecha 23-veintitres de junio del 2017-dos mil diecisiete, se aprobó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SIENNA; relativo a la superficie solicitada de 77,792.410 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 08-ocho predios: **1.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-054** con superficie de **24,719.05 metros cuadrados**, **2.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-024** con superficie de **22,576.771 metros cuadrados**, **3.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-103** con superficie de **3,056.327 metros cuadrados**, **4.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-298** con superficie de **12,747.730 metros cuadrados**, **5.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-685** con superficie de **1,300.778 metros cuadrados**, **6.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-686** con una superficie de **3,265.341 metros cuadrados**, **7.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-687** con superficie de **3,056.385 metros cuadrados** y **8.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-699** con superficie de **3,185.878 metros cuadrados**, cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	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 Total:	8,381.667	metros cuadrados
Derecho de paso pluvial:	438.187	metros cuadrados
Número Total de Lotes Vendibles:	107	



III. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolutivo contenido bajo el número de oficio 7467/2017/SEDUE, de fecha 20-veinte de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, bajo el expediente administrativo N° F-021/2017, autorizó el Plano de Rasantes, cuyo proyecto tiene una superficie de área vial de 18,467.259 metros cuadrados. Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 7048/SEDUE/2018, de fecha 21-veintiuno de mayo de 2018-dos mil dieciocho, bajo el expediente administrativo N° F-004/2018, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en una rectificación de medidas, para el desarrollo del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SIENNA, relativo a la superficie solicitada de **73,908.268 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 8 predios siguientes: 1.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-054** con superficie de **24,719.05 metros cuadrados**, 2.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-024** con superficie de **22,576.771 metros cuadrados**, 3.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-103** con superficie de **3,056.327 metros cuadrados**, 4.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-298** con superficie de **12,747.730 metros cuadrados**, 5.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-685** con superficie de **1,300.778 metros cuadrados**, 6.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-686** con una superficie de **3,265.341 metros cuadrados**, 7.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-687** con superficie de **3,056.385 metros cuadrados** y 8.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-699** con superficie de **3,185.878 metros cuadrados**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Total:	73,908.268	metros cuadrados
Área fuera de aprobación:	1,822.903	metros cuadrados
Área afectación C.F.E.:	755.375	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	71,329.990	metros cuadrados
Área Vial:	16,665.284	metros cuadrados
Derecho de Paso Drenaje Sanitario:	568.244	metros cuadrados
Área Urbanizable:	54,096.462	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Total:	45,288.550	metros cuadrados
Área Municipal proyecto:	8,375.900	metros cuadrados
Área Transformadores C.F.E.:	5.767	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	426.245	metros cuadrados
Número Total de Lotes Vendibles:	107	



2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

IV. Que en fecha 22-veintidos de julio de 2018-dos mil dieciocho, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó que los trabajos para las obras de urbanización se encuentran en proceso; el uso de suelo del área colindante: al este y al norte baldío, al sur casa habitación, y al poniente casa habitación; ocupación de los lotes (construcciones existentes): aún no existe ocupación en los lotes; el predio se ubica colindante al este y al norte con baldío, al sur y al poniente con casa habitación; secciones viales colindantes al predio: Camino al Circulo con sección de 7.00 metros; escurrimientos naturales y/o arroyos: no se aprecia; vegetación: se encuentra parciamente cubierto con maleza; derechos de paso los que se indican en el plano; banquetas y circulación para personas con capacidades diferentes y bicicletas: cuenta con banquetas



y andadores en el área municipal; infraestructura troncal y de servicios básicos: se encuentran en proceso.

V. Escritos libres presentados por el promovente, vinculados al expediente:

- En fecha 27-veintisiete de julio de 2018-dos mil dieciocho, manifestando: *"Por medio de la presente, con relación al trámite de **PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS** del Fracc. **"SIENNA"** ...nos permitimos hacer entrega de copia de la certificación expedida por la Secretaria de Desarrollo Sustentable a favor del Laboratorio QCONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V. Y a favor del ING. STEN FLORES DE LA TORRE, quien es el perito responsable de los estudios de Mecánica de Suelos, Diseño de Pavimentos y Estudio Geotécnico que se anexaron al expediente previamente mencionado.*

Se anexa al expediente:

- *Copia de Certificado de Laboratorio **L.C. 012.***
- *Copia de Certificado del Perito Responsable del Laboratorio **P.R.C. 069...***

- En fecha 10-diez de agosto de 2018-dos mil dieciocho, manifestando: *"Por medio de la presente, con relación al trámite de **PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS** del Fracc. **"SIENNA"** ...nos permitimos hacer entrega de información complementaria al expediente:*

Se anexa al expediente:

- *Copia de Pago predial de lotes originales del proyecto.*
- *Certificado de Libertad de Gravamen (original).*
- *Programa y presupuesto de Obra (original).*
- *Plano de Diseño de Pavimentos (2 originales).*
- *Plano de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas (2 originales) ..."*

- En fecha 10-diez de agosto de 2018-dos mil dieciocho, manifestando: *"Por medio de la presente, con relación al trámite de **PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS** del Fracc. **"SIENNA"** ...nos permitimos hacer la aclaración con relación al Convenio de Aportación para Obras de Infraestructura con Servicios de Agua y Drenaje, que el último pago se realizó por la cantidad de **\$39,400.45**, identificado con el **Recibo N° 123952**, es un complemento al Convenio de Aportación por la diferencia en los metros cuadrados de área vendible en el Proyecto Urbanístico y su Modificación que es de 762.08 m2; por lo que dicho pago no cuenta con un convenio, siendo este solo un complemento.*

Se anexa al expediente:

- *Copia de presupuesto por cambio de proyecto con fecha 22 de junio del 2018.*
- *Copia de recibo N° 123952..."*



- En fecha 24-veinticuatro de agosto de 2018-dos mil dieciocho, manifestando: "Por medio de la presente, con relación al trámite de **PROYECTO EJECUTIVO Y AUTORIZACIÓN DE VENTAS** del Fracc. "**SIENNA**" identificado con el N° de Exp. **F-026/18**, nos permitimos hacer entrega de información complementaria al expediente.

Se anexa al expediente:

- Formato de solicitud oficial firmada (original).
- Copia de Convenio de Gas firmado.
- Copia de Avalúo Catastral.
- Copia de prediales pagados (52-007-103, 685, 686 y 687).
- 9 copias de plano de autorización de Proyecto Ejecutivo y Ventas con firmas originales.
- Programa y Presupuesto de Obra (original)
- Presupuesto de Obra desglosado (original).
- Escrito de Justificación de poder para actos de dominio (original).
- Identificación de ing. Carlos Garza Treviño..."

- En fecha 05-cinco de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, manifestando: "Por medio de la presente, con relación al trámite de **PROYECTO EJECUTIVO Y AUTORIZACIÓN DE VENTAS** del Fracc. "**SIENNA**" identificado con el N° de Exp. **F-026/18**, nos permitimos hacer entrega de información complementaria al expediente.

Se anexa al expediente:

- Formato de solicitud oficial firmada (original).
- 9 copias de plano de autorización de Proyecto Ejecutivo y Ventas con firmas originales.
- Programa y Presupuesto de Obra (original).
- Presupuesto de Obra desglosado (original).
- Identificación de lic. Samantha Ibeth Ledezma Galindo..."



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

VI. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento de que se trata, el cual constará de 107 lotes habitacionales unifamiliares; quedando con la distribución de áreas siguiente:


Área Total:	73,908.268	metros cuadrados
Área fuera de aprobación:	1,822.903	metros cuadrados
Área afectación C.F.E.:	755.375	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	71,329.990	metros cuadrados
Área Vial:	16,665.284	metros cuadrados
Derecho de Paso Drenaje Sanitario:	568.244	metros cuadrados
Área Urbanizable:	54,096.462	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Total:	45,288.550	metros cuadrados
Área Municipal proyecto:	8,375.900	metros cuadrados
Área Transformadores C.F.E.:	5.767	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	426.245	metros cuadrados
Número Total de Lotes Vendibles:	107	

VII. Que según inspección física de fecha 22-veintidos de julio de 2018-dos mil dieciocho, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **SIENNA**, presenta 18.44% de avances de obras de urbanización, por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso 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 el propio promovente, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$8,601,568.07 (OCHO MILLONES SEISCIENTOS UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 07/100 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 **\$10,321,881.69 (DIEZ MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 69/100 M.N.)**, notificado en fecha 17-diecisiete de Agosto del año en curso, a la Institución Bancaria BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO 17857 y/o a la persona moral denominada DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORESTE, S.A. DE C.V. (como el Fideicomitente y Fideicomisario "B"), bajo el oficio N° 7857/SEDUE/2018, de fecha 13-trece de Agosto de 2018-dos mil dieciocho; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 24-veinticuatro de Agosto de 2018-dos mil dieciocho, la Institución Bancaria BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO 17857 y/o a la persona moral denominada DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORESTE, S.A. DE C.V. (como el Fideicomitente y Fideicomisario "B"); exhiben póliza de fianza N° **1933810**, expedida el día 13-trece de Agosto de 2018-dos mil dieciocho, por **ACE FIANZAS MONTERREY, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$10,321,881.69 (DIEZ MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 69/100 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.**

VIII. La Institución Bancaria **BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO 17857** y/o a la persona moral denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORESTE, S.A. DE C.V.** (como el Fideicomitente y Fideicomisario "B"); por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren 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.

IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000053164**, de fecha 27-veintisiete de Agosto de 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$1,004,836.77 (UN MILLÓN CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 77/100 M.N.)**; por el desglose de los siguientes conceptos: por concepto de pago del Proyecto Ejecutivo por la cantidad de **\$864,560.41** (OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS 41/100 M.N.), (Lote con superficie mayor a 300.00 metros cuadrados), mas la cantidad de **\$9,211.77** (NUEVE MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS 77/100 M.N.), (Lote con superficie de más de 150.00 metros cuadrados mayor a 300.00 metros cuadrados); con un monto por metros cuadrado de área vendible de **45,288.55 metros cuadrados**; lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso c), número 1, letras B y C, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Proyecto Ejecutivo; más por la cantidad de **\$13,258.70** (TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 70/100 M.N.); por el concepto de pago por la Autorización de Ventas, lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso d) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; más por la cantidad de **\$282.10** (DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 10/100 M.N.); por el concepto de pago por expedición de diversas constancias y certificaciones (Números Oficiales) lo cual son derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción VIII; relativo al trámite de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del fraccionamiento denominado **SIENNA**. Además, el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 inciso a de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, por la cantidad de **\$117,523.79** (CIENTO DIECISIETE MIL QUINIENTOS VEINTITRES PESOS 79/100 M.N.); constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de 45,288.55 metros cuadrados.

X. 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; los promoventes presentaron los siguientes documentales:

- 
2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
- a) Agua potable y drenaje sanitario: copia de recibo oficial con número de Folio **27248200**, de fecha 29-veintinueve de mayo de 2018-dos mil dieciocho, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un área vendible de 44,526.467 metros cuadrados.
- Así mismo, presenta oficio N° SADM-COM/GC-0436-18, emitido en fecha 03-tres de julio de 2018-dos mil dieciocho, por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. el cual informa lo siguiente: *"Por medio del presente comunico a usted que la persona moral **Banco del Bajío, S.A.I.B.M., FID.17857** es responsables de la urbanización y pago de los derechos de la incorporación del fraccionamiento denominado Sienna, en el municipio de Monterrey, Nuevo León siendo aprobada Modificación del Proyecto Ejecutivo y de Ventas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, Nuevo León, según el Oficio n°*



7048/SEDUE/2018, del Expediente N° F-004/2018, de fecha 21 de Mayo de 2018, del cual solicita incorporar los servicios de agua potable y drenaje sanitario, del cual solicita incorporar los servicios de agua potable y drenaje sanitario en una superficie total de 762.08 m2. El ingreso interior que ampara esta operación es de fecha 27 de junio de 2018, con recibo N° 123952 del cual se anexo copia..." Se adjunta copia de recibo oficial con número de Folio 272400055, de fecha 12-doce de julio de 2018-dos mil dieciocho, expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un área vendible de 762.08 metros cuadrados (diferencia).

- b) Energía eléctrica: copia de los recibos con números de referencia: 42829710037318072242 y 42829710037218076281 de fecha 10 de octubre de 2017-dos mil diecisiete, por concepto de pago de aportación en Obra Específica, en relación al Convenio N° ESP-030/2017, de fecha 03-tres de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, de aportación de obra específica celebrado ante Comisión Federal de Electricidad.
- c) Movilidad: Oficio N° DIPV/1997/2018, de fecha 18-dieciocho de junio de 2018-dos mil dieciocho, 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 y dictadas por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dentro del artículo 208 en su fracción VI; toda vez que la Autoridad Municipal competente revise, en su momento, el cumplimiento de las mismas..."** Cabe mencionar que el fraccionamiento en mención está autorizado bajo la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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 SIENNA, 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 27366604, de fecha 03-tres de julio de 2018-dos mil dieciocho, por constancia de pago por Incorporación a las Redes de Movilidad, expedida por el Estado, 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 Urbanización 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 DIPV/0024/2016, de fecha 09-nueve de febrero 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, relativo a la factibilidad de la infraestructura vial para el servicio de transporte urbano.



[Handwritten signature]

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

- d) 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; los promoventes presentaron copia de recibo oficial folio **27119884** expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 19-diecinueve de abril de 2018-dos mil dieciocho, por la cantidad de \$172,484.00 (CIENTO SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M. N.), por concepto de **"Donativos Ajenos"** 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; Así mismo, los promoventes presentaron el **Oficio N° 1580-C-8/18**, expedido en fecha 19-diecinueve de abril de 2018-dos mil dieciocho, por la Dirección de Recaudación de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, en el que indica lo siguiente: *"Por medio del presente, se hace de su conocimiento que el pago realizado el 19 de Abril del presente año, por la empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORESTE, S.A. DE C.V., se refiere a Equipamiento Educativo, según se advierte de la Manifestación de Voluntad de Pago presentada por la citada empresa ante esta Dirección de Recaudación, correspondiente a 107 unidades de vivienda del proyecto denominado, "SIENNA", ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L., a fin de continuar con el trámite de ventas del citado proyecto habitacional..."* (el subrayado es nuestro).

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 lo 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."*

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, ésta autoridad concurrirá a la Convocatoria que en su momento realice el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Educación del Estado 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.



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

GOBIERNO MUNICIPAL
XI. 2015

Institución Bancaria **BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**

FIDEICOMISO 17857 y/o a la persona moral denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORESTE, S.A. DE C.V.** (como el Fideicomitente y Fideicomisario "B"); por conducto de sus apoderados legales; 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.

XII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta positiva la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, así como **la Autorización de Ventas** por lo que es procedente la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado SIENNA.

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, 191 fracción II, 197 fracción I, 199 fracciones I al XV 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 al XI, 206 fracciones I al VI, 207 segundo párrafo, 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 fracción II, 86, 87, 89, 91, 139, 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:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se autoriza la **aprobación del Proyecto Ejecutivo** y habiéndose formalizado en este acto y por instrumento el otorgamiento de la Garantía mencionada, se otorga a la Institución Bancaria **BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO**

015401



17857, y/o a la persona moral denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORESTE, S.A. DE C.V.** (como el Fideicomitente y Fideicomisario "B"); la **Autorización de Ventas** de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SIENNA** relativo a la superficie total solicitada de **73,908.268 metros cuadrados**, la cual resulta de la suma de 8 predios siguientes: **1.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-054** con superficie de **24,719.05 metros cuadrados**, **2.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-024** con superficie de **22,576.771 metros cuadrados**, **3.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-103** con superficie de **3,056.327 metros cuadrados**, **4.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-298** con superficie de **12,747.730 metros cuadrados**, **5.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-685** con superficie de **1,300.778 metros cuadrados**, **6.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-686** con una superficie de **3,265.341 metros cuadrados**, **7.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-687** con superficie de **3,056.385 metros cuadrados** y **8.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-699** con superficie de **3,185.878 metros cuadrados**; quedando con la distribución de áreas siguientes:

Área Total:	73,908.268	metros cuadrados
Área fuera de aprobación:	1,822.903	metros cuadrados
Área afectación C.F.E.:	755.375	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	71,329.990	metros cuadrados
Área Vial:	16,665.284	metros cuadrados
Derecho de Paso Drenaje Sanitario:	568.244	metros cuadrados
Área Urbanizable:	54,096.462	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional Total:	45,288.550	metros cuadrados
Área Municipal proyecto:	8,375.900	metros cuadrados
Área Transformadores C.F.E.:	5.767	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	426.245	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, Nuevo León.
Y en cumplimiento de los artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá inscribirse ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

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

TERCERO: Además, el Fraccionador (en este caso la Institución Bancaria BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO 17857 (en su carácter de Fiduciario), y DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORESTE, S.A. DE C.V. (como el Fideicomitente y Fideicomisario "B") por conducto de sus apoderados o representantes legales, deberán cumplir con lo siguiente:

- 1. ZONIFICACION:** El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado, de conformidad a las aprobaciones de Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes aplicadas de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de



Monterrey, 2013-2025, indica que predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), este uso permite la construcción de vivienda unifamiliar. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**

2. DENSIDAD: En cuanto a la densidad se refiere, 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; 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 el promovente presentó dentro del trámite de Modificación al Proyecto Urbanístico, autorizado en fecha 21-veintiuno de mayo de 2018-dos mil dieciocho, bajo el expediente administrativo N° F-004/2018, plano con el análisis de las pendientes promedio del predio por rangos, firmado por el Apoderado Legal el C. Arq. Juan Francisco Sandoval Montiel, anexando cedula profesional del perito responsable el C. Arq. Alberto Campos Carmona, con Cedula Profesional 7863856, en donde se determinó que la superficie de 71,329.990 metros cuadrados están dentro del rango de pendiente de 0 - 15%; siendo la superficie a desarrollar de 7.132999 hectáreas, lo que permite un máximo de 107.0 viviendas, el proyecto presenta 107 viviendas, lo que representa 15.0 viviendas por hectárea, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos, siendo ésta la cantidad máxima de viviendas permitidas.

CUARTO: El proyecto 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 7,699.054 metros cuadrados, correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 45,288.550 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 7,699.054 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (107 viviendas; siendo un área municipal requerida de 2,354.00 metros cuadrados), y cede una superficie total de 8,375.900 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 V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además, deberán habilitarse de acuerdo a los planos presentados ante esta Secretaría.

QUINTO: 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 los propios promoventes, del fraccionamiento SIENNA contará con 01-una caseta de vigilancia, ubicada dentro del área municipal identificada como A.M.04; 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) En la Caseta de vigilancia, no se deberá colocar ningún elemento que impida o restrinja el libre acceso al fraccionamiento. **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.

SEXTO: El desarrollador, (en este caso la Institución Bancaria BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO 17857 (en su carácter de Fiduciario), y DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORESTE, S.A. DE C.V. (como el Fideicomitente y Fideicomisario "B"); por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; 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 presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo no mayor a 09-nueve 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.

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL: 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 N° 077/18, de fecha 27-veintisiete de marzo de 2018-dos mil dieciocho.

Drenaje Sanitario: Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el N° 077/18, de fecha 27-veintisiete de marzo de 2018-dos mil dieciocho. 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 y el convenio N° 109/2018, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 13-trece de marzo de 2018-dos mil dieciocho, por un área vendible de 35,684.19 metros cuadrados, destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial (104 lotes), para el fraccionamiento denominado SIENNA; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.



Así mismo, presenta el **Convenio Modificatorio N° 174/2018**, de aportación para obras de infraestructura celebrada con dicha Dependencia, en fecha 11-once de mayo de 2018-dos mil dieciocho, por la diferencia que se describe:

Concepto de aportación	Proyecto anterior área vendible m2	Proyecto Nuevo área vendible m2	Diferencia Área vendible m2	Cuota de Aportación m2	Diferencia de Aportación
Área habitacional unifamiliar residencial m2	35,684.19	44,526.47	8,842.28	\$ 44.57	\$ 394,100.42

DIFEENCIA DE APORTACIÓN A CARGO DEL FRACCIONADOR \$ 394,100.42
 Más 16% IVA \$ 63,056.07
 Total a pagar: \$ 457,156.49

; destinada para uso habitacional unifamiliar de tipo residencial, para el fraccionamiento denominado SIENNA; del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Por lo que el promovente presenta escrito en fecha 10-diez de agosto de 2018-dos mil dieciocho, manifestando: *“Por medio de la presente, con relación al trámite de **PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS** del Fracc. **“SIENNA”** ...nos permitimos hacer la aclaración con relación al Convenio de Aportación para Obras de Infraestructura con Servicios de Agua y Drenaje, que el último pago se realizó por la cantidad de **\$39,400.45**, identificado con el **Recibo N° 123952**, es un complemento al Convenio de Aportación por la diferencia en los metros cuadrados de área vendible en el Proyecto Urbanístico y su Modificación que es de 762.08 m2; por lo que dicho pago no cuenta con un convenio, siendo este solo un complemento.*

Adjunta presupuesto por cambio de proyecto de fecha 22-veintidos de junio de 2018-dos mil dieciocho y recibo de pago N° 123952, de fecha 27-veintisiete de junio de 2018-dos mil dieciocho, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., con la siguiente descripción:

Según Modificación al Proyecto Urbanístico según el Oficio N° 7048/SEDUE/2018 del Expediente N° F-004/2018 de fecha 21 de mayo de 2018

Concepto de aportación	Proyecto anterior área vendible m2	Proyecto Nuevo área vendible m2	Diferencia Área vendible m2	Cuota de Aportación m2	Diferencia de Aportación
Área habitacional unifamiliar residencial m2	44,526.47	45,288.55	762.08	\$ 44.57	\$ 33,965.91

DIFEENCIA A CARGO DEL FRACCIONADOR \$ 33,965.91
 Más 16% IVA \$ 5,434.54
 Total a pagar: \$ 39,400.45

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 02-dos de marzo de 2018-dos mil dieciocho, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento SIENNA; 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; así como al convenio N° **ESP-030/2017**, de fecha 03-tres de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

Red de Gas Natural: 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 con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha 14-catorce de agosto de 2017-dos mil diecisiete; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

Drenaje Pluvial: De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H104/18, de fecha 19-diecinove de julio de 2018-dos mil dieciocho; en el cual se considera Factible, y se informa que se llevó a cabo la revisión contemplando la información presentada por el propio promovente: plano de Proyecto Ejecutivo y Ventas, así como plano de Drenaje Pluvial y acuerdos junto a planos de Modificación al Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes por lo que se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano que no hayan sido efectuadas, así como las contenidas en la etapa de Modificación al Proyecto Urbanístico (7048/SEDUE/2018) y Proyecto de Rasantes (7467/2017/SEDUE), emitidos por esta área.
- 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.
- 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 responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- 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. 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.

Elementos urbanos de 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



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

circulación peatonal, los sensores 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, crueros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

Pavimentos, cordones y banquetas comunes: Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:

- **Mecánica de Suelos:** presentan los resultados del estudio de capacidad de carga realizados para el proyecto de viviendas del tipo residencial a construir, elaborado por la empresa QCONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V., de fecha 25-veinticinco de octubre de 2016-dos mil dieciséis, signado por el Ing. Sten Flores de la Torre, con Cédula Profesional N° 5413322, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 12-doce de julio de 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: *"...manifiesto que tengo estudios de Ingeniería Civil, y siendo el jefe del departamento de vías terrestres del laboratorio QController Laboratorios S. de R.L. de C.V. con Cédula profesional 5413322....y contando con un personal altamente capacitado, hago constar que se ha llevado a cabo la realización de un estudio de Mecánica de suelos, en el proyecto que consiste en construcción de "FRAC. SIENNA" Ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L..."*
- **Estudio Geotécnico:** elaborado por la empresa QCONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V., de fecha 25-veinticinco de octubre de 2016-dos mil dieciséis, signado por el Ing. Sten Flores de la Torre, con Cédula Profesional N° 5413322, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 12-doce de julio de 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: *"...manifiesto que tengo estudios de Ingeniería Civil, y siendo el jefe del departamento de vías terrestres del laboratorio QController Laboratorios S. de R.L. de C.V. con Cédula profesional 5413322....y contando con un personal altamente capacitado, hago constar que se ha llevado a cabo la realización de un estudio Geotécnico, en el proyecto que consiste en construcción de "FRAC. SIENNA" Ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L..."*
- **Diseño de Pavimento,** elaborado por la empresa QCONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V., de fecha 25-veinticinco de octubre de 2016-dos mil dieciséis, signado por el Ing. Sten Flores de la Torre, con Cédula Profesional N° 5413322, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 12-doce de julio de 2018-dos mil dieciocho, el cual manifiesta lo que sigue: *"...manifiesto que tengo estudios de Ingeniería Civil, y siendo el jefe del departamento de vías terrestres del laboratorio QController Laboratorios S. de R.L. de C.V. con Cédula profesional 5413322....y contando con un personal altamente capacitado, hago constar que se ha llevado a cabo la realización de un estudio de Diseño de Pavimentos, en el proyecto que consiste en construcción de "FRAC. SIENNA" Ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L..."*
- **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.

- Certificado N° PRC 069 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ing. Sten Flores de la Torre, 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:
 - Carpeta asfáltica con espesor de 4.00 centímetros.
 - Base Hidráulica con espesor de 15.00 centímetros.
 - Sub-Rasante con espesor de 30.00 centímetros.
 - Terraplen con espesor de 20.00 centímetros.

Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por los promoventes 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. José Alberto Olivares Maldonado, acompañado del Certificado N° PRC 023 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo un Dictamen de la Validación Técnica del Diseño de la Estructura del Pavimento del fraccionamiento SIENNA, de fecha 14-catorce de agosto de 2018-dos mil dieciocho, donde manifiesta lo que sigue: *"...efectuando el Dictamen de Validación Técnica del Informe elaborado por QCONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. referente al Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimento para Vialidades de Futuro Fraccionamiento "SIENNA" ubicado en el Municipio de Monterrey, N.L. del cual, podemos concluir que los trabajos desarrollados en el mismo están de acuerdo a los Lineamientos establecidos en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, Art. 20 y sus Normas Técnicas Estatales correspondientes por lo que sus resultados se consideran aceptables. Se recomienda atender todas y cada una de las recomendaciones incluidas en el informe, así como lo establecido en la Ley antes mencionada..."* (El subrayado es nuestro).
 - El Ing. José Alberto Olivares Maldonado adjunta oficio emitido por la Dirección de Ingeniería Urbana, bajo el N° 037/DIU/18, de fecha 06-seis de agosto de 2018-dos mil dieciocho, el cual informa lo siguiente: *"En relación a su oficio sin número, presentado ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable el 15 de marzo de 2018, por medio del cual solicita*





SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

La **RENOVACIÓN** de la certificación como Profesional responsable de Pavimentos PRC023, me permito informarle que con base en lo establecido en el artículo 7 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y la Norma Técnica estatal, NTEPNL-03-C, capítulo 02 "Certificación Profesional Responsable" que:

- Se determinó por parte de los miembros del Consejo Técnico para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, durante la XVI Reunión Ordinaria, otorgar el DICTMAEN POSITIVO a su solicitud.

En consecuencia, me es grato notificarle que su solicitud ha sido **aprobada**, manteniéndose por tratarse de renovación-el mismo código de certificación **PRC-023**, el cual se encuentra en proceso administrativo, siendo al término del mismo cuando podrá ser emitido el documento oficial correspondiente....."

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$, perfil tipo pecho de paloma.

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.

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 oficio N° SSP/DIMU/237/2018, de fecha 21-veintiuno de marzo de 2018-dos mil dieciocho; el cual señala lo siguiente: "...Se ha efectuado la **MODIFICACION** al inicio de proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento: **SIENNA** Ubicado en la zona huajuco del Municipio. Así mismo se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; así mismo se anexa memoria técnica descriptiva del alumbrado público.

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 General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, según oficio N° DIV/A282/VII/2017, con fecha del 26-veintiseis de julio de 2017-dos mil diecisiete; el cual señala lo siguiente: "...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial, por lo anterior se le otorga el **Visto Bueno** para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio.." Debiendo coordinarse con la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido, previa aprobación del proyecto.

19/26

015405

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



Vialidad: De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/V/346/2018, con fecha 02-dos de julio de 2018-dos mil dieciocho, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con los lineamientos siguientes:

- a) 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.
- b) Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la semaforización de la intersección de la Avenida Almendros y el Antiguo Camino a Villa de Santiago, cuando así lo requiera la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- c) **Las calles de acceso al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier 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.

Factibilidad de Transporte: Siguen vigentes las obligaciones señaladas en el Oficio N° DIPV/0024/2016, de fecha 09-nueve de febrero de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León, a través de la Dirección de Ingeniería, Planeación y Vialidad; en donde señaló lo siguiente: *"...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 Lantana, estaría supeditada a que se cumpla con los siguientes lineamientos:*

1. *Reservar el espacio para instalar un señalamiento de parada oficial de transporte urbano (SIS-19), definido por la Agencia Estatal de Transporte, ubicado de la siguiente manera y tal como se muestra en el croquis anexo; sobre la calle Del Círculo, en el sentido nororiente a surponiente, sobre la acera norte, ubicado después del acceso al fraccionamiento.*
2. *Reservar el espacio para 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 se presenten en todos los trámites subsecuentes relacionados con el proyecto, así como en los planos presentados para la etapa de ventas, deberán adicionar una nota que informe "Vialidad considerada para circulación de transporte público" sobre la vialidad Del Círculo, otra más que establezca "Parada de transporte público y su equipamiento" en los lugares destinados para este fin y descrito en el primer punto.*
4. *Los compradores de los lotes colindantes con la vialidad considerada para la circulación de transporte urbano deberán tener conocimiento de todo lo anterior en especial de los puntos 1 y 2 para evitar inconformidades posteriores de estos por apropiación equivocada del espacio y vía pública.*



2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



MONTERREY

LA GRAN CIUDAD

SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

5. *Deberán contar las banquetas con accesibilidad universal y sección que estipule la normativa vigente, que permitan al usuario del servicio de transporte urbano transitar de manera segura hasta la parada de dicho servicio."*

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.

Bomberos: 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, mediante reporte N° 117-392, con fecha del 28-veintiocho de julio de 2017-dos mil diecisiete; el cual señala que después de revisar los planos de construcción, se determina conveniente otorgar el Visto bueno por 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.

Geología: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G095/2018, de fecha 06-seis de julio de 2018-dos mil dieciocho, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, los antecedentes con No. de Oficio: 7467/2018/SEDUE y 7048/ SEDUE /2018, el Estudio de Mecánica de Suelos y el Diseño de Pavimentos proporcionados por el propio promovente, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos y el Diseño de Pavimentos elaborados por Quality Controller y firmado por el Ing. Sten Flores de la Torre con No. de Cédula Profesional: 5413322, se efectuaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad de 5.00m. La estratigrafía consiste en arcillas café oscuro y café claro, almendrilla arcillosa café con lajas de lutita y lutita arcillosa



fracturada café y gris verdoso. No se encontró el nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.

- Se recomienda una cimentación a base de zapatas aisladas desplantadas a una profundidad máxima de 2.10m., diseñadas con una capacidad de carga admisible de 2.5kg/cm².
- La estructura de pavimento flexible consiste en:
 - Se presentan 3 alternativas de pavimento:
 - 4cm. Mezcla asfáltica
 - 15cm. Base Hidráulica

 - 4cm. Mezcla asfáltica
 - 10cm. Base Cementada

 - 4cm. Mezcla asfáltica
 - 7cm. Base Asfáltica.
- El Fraccionamiento debe contar con supervisión del Asesor estructural para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación y las medidas estructurales por él diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además, que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Durante las etapas previas a la construcción y posteriores a estas deberán cuidar que 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 subsuelo modificando de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- En la etapa de trabajos de cimentación y construcción, deberán aplicarse todas las medidas preventivas para evitar que en eventos de lluvia fuerte se produzcan acarrees importantes de suelo hacia las partes bajas del predio que pudieran afectar vialidades e infraestructuras vecinas, por lo que deberá contemplarse el empleo de bordos y canaletas para conducir el agua pluvial correctamente hacia áreas destinadas para tal fin.
- Así mismo para la construcción de las áreas verdes o jardines se deberán cuidar las especificaciones técnicas para evitar afectaciones por la infiltración potencial del agua de lluvia o riego además evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría; mediante oficio N° 2186/18-DIEC/SEDUE, de fecha 16-dieciseis de julio de 2018-dos mil dieciocho, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:



GOBIERNO MUNICIPAL

LA GRAN CIUDAD

Considerando el Proyecto de Habilitación del Área Municipal, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el fraccionamiento "SIENNA", 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 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 metros veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) La plantación de **131-ciento treinta y un** árboles nativos de las siguientes especies: **Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama.** Deberán ser de **2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcción que en un futuro se pudiera ver afectadas por el crecimiento de arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valorización.
- c) **Deberá incluir en el área, especie arbustivo nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- d) Deberá contar con sistema de riego de aspersion para el pasto y de goteo para los árboles, debidamente 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 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 personas con capacidades diferentes, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), cancha polivalente, colector de pilas usadas, boté sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

El área municipal (04) se habilitará como caseta de vigilancia y las áreas municipales (01, 02 y 03) se habilitarán con pasto o especies arbustivas, sistema de riego, luminarias, bancas, andadores, rampas para personas con capacidades diferentes, juegos infantiles y la plantación de **131-ciento treinta y un árboles nativos.**

2. La plantación de 321-trescientos veintiún 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, medidas 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 al 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 ampliación 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 el NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.

SÉPTIMO: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso la Institución Bancaria BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO 17857 (en su carácter de Fiduciario) por conducto de las Delegadas Fiduciarias las C.C. Lic. Brenda Robles Fernández y Lic. Samantha Ibeth Ledezma Galindo; DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORESTE, S.A. DE C.V. (como el Fideicomitente y Fideicomisario "B") por conducto de su apoderado legal el C. Ing. Carlos Garza Treviño; e Ing. Enrique A. Rivera García, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 6181474; y de conformidad con lo solicitado por BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO 17857; deberán de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 09-nueve 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 1-una Prórroga hasta por 2-dos años 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 los artículos 262 y 276 fracción I tercer párrafo y fracción III inciso a) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

OCTAVO: Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SIENNA; consistente en la póliza de fianza N° 1933810, expedida el día 13-trece de Agosto de 2018-dos mil dieciocho, por ACE FIANZAS MONTERREY, S.A., en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de \$10,321,881.69 (DIEZ MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 69/100 M.N.), la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología 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.



MONTERREY

LA GRAN CIUDAD

SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

NOVENO: Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

DÉCIMO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos que debidamente autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

UNDÉCIMO: Se hace del conocimiento a la Institución Bancaria **BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDEICOMISO 17857;** por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; y **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORESTE, S.A. DE C.V.** (como el Fideicomitente y Fideicomisario "B"); 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 al solicitante, que para dar cumplimiento a los Artículos 253 y 257 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 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.

DUODÉCIMO: Quedan en vigor las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

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

DECIMOCUARTO: De acuerdo al Artículo 245 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

25/26

015408

ORIGINAL SEDUC MONTERREY



a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

DECIMOQUINTO: El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo tramite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan la 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.

DECIMOSEXTO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 272 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 342 fracción II inciso n) y fracción III inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMOSÉPTIMO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, comisionándoles para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----



2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/lazc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Juan Francisco Sandoval Monte siendo las 1:50 horas del día 17 del mes de 09 del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Liliana Aide Zapata Cerda

FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Juan Fco. Sandoval Monte

FIRMA