



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Nº de Oficio: 7467/2017/SEDUE
Expediente Nº F-021/2017
Asunto: Plano de Rasantes

INSTRUCTIVO

**AL C. ARQ. JUAN FRANCISCO SANDOVAL MONTIEL
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
"BANCO DEL BAJIO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, FID. 17857"**

Rio de la Plata No. 409, Colonia Del Valle
San Pedro Garza García, N.L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete. -----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-021/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 06-seis de Julio de 2017-dos mil diecisiete, presentada por la persona moral denominada **BANCO DEL BAJIO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, FID. 17857** a través de su apoderado legal el C. Arq. Juan Francisco Sandoval Montiel, el cual tiene Poder Especial para actos de Administración Limitado, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 14,565-catorce mil quinientos sesenta y cinco de fecha 07-siete de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular N° 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito en esta ciudad; mediante el cual solicita la autorización del **Plano de Rasantes**, 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 predios siguientes: **1.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-054** con superficie de **28,603.200 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 **52-07-699** 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-diecisiete 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; 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 resolutive 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, denominado **SIENNA**; 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, 52-007-685, 52-007-686 y 52-007-699.

II. Que mediante resolutive 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, denominado **SIENNA**; relativo a la superficie a desarrollar de 6,112.712 metros cuadrados, identificado con los números de expediente catastral 52-007-103 y 52-007-687.

III. Que mediante resolutive contenido en el expediente administrativo N° **F-069/2016**, bajo el N° oficio 5532/SEDUE/2017, de fecha 23-veintitrés 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 a desarrollar de 77,792.410 metros cuadrados, identificado 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:

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	

IV. Que el solicitante presenta oficio No. B00.811.08.02-272(17), de fecha 19-diecinueve de junio del 2017-dos mil siete, emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), mediante el cual comunica lo siguiente: *"...que una vez analizada la información que adjunto consistente en levantamiento topográfico del proyecto, de acuerdo a lo observado en campo y analizado en gabinete se aprecia la existencia de un escurrimiento incipiente.... en las coordenadas geográficas Latitud Norte 25°33'16.06" y Longitud Oeste 100°13'23.79", el cual a lo largo de su trayecto ha sido alterado y modificado con obras de conducción y encauzamiento para el desalojo de las aguas pluviales de la zona, el referido escurrimiento no posee las características citadas en el Artículo 3º, fracciones XI y XLIII de la Ley de Aguas Nacionales (LAN), para ser considerado como un bien de Propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua"*

V. Que en relación a lo dispuesto por el artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece como requisito para la obtención de la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; el promovente presentó ante esta Secretaría, la siguiente documentación:

- De fecha 04-cuatro de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, copia del resolutivo bajo oficio N° **13904.1-1648(17)**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en donde se Autoriza por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 3.701188 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado SIENNA, con ubicación en el o los municipio(s) de Monterrey en el estado de Nuevo León, promovido por BANCO DEL BAJIO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FID No.17857, en su carácter de PROMOVENTE.

◦ Por lo que en fecha 14-catorce de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, el promovente presenta escrito manifestando lo que sigue: *"Por este conducto vengo a hacer la aclaración a esa H. Autoridad que el desarrollo que pretendemos hacer es por un total de ~~7.779241~~ **has.**, ahora bien la dependencia de la Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales en su resolutivo de Cambio de Uso de Suelo con N° de Oficio 139.04.1.-1648(17) determino que el área que cumple con el criterio para dicha resolución es de ~~3.7012~~ **has.** la cual es una superficie que no esta impactada y se encuentra en su estado natural, la cual cuenta con vegetación nativa tipo matorral submontano, ya que se determino en base al Estudio Tecnico Justificativo entregado a la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales con N° de Bitacora19/DS-0082/03/17 referente al área impactada con superficie de **4.078041 has.**, no requiere de autorización en materia de Impacto Ambiental, ni Cambio de Uso de Suelo, ya que no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos del artículo 5 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, y del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Manifestando bajo protesta de decir la verdad, que no se llevará a cabo la remoción de la vegetación forestal para el desarrollo del proyecto..."; anexando al citado escrito plano doble carta en que se indican en que se indican de manera gráfica las superficies antes señaladas.*

- De fecha 13-trece de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, oficio número 4630/17-DIEC-SEDUE en relación a los **Lineamientos Ecológicos** para el Proyecto (sic) de Rasantes, en el que informa lo siguiente:

*"Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 13904.1.-1648(17) con fecha del 04-cuatro de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, referente a la solicitud de cambio de uso en terrenos forestales para una superficie de 3.701188 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **SIENNA**, ubicado en el o los municipio(s) de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, emitido por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).*

*Así también escrito presentado por el C. Arq. Juan Francisco Sandoval Montiel como apoderado legal de BANCO DEL BAJÍO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, de fecha 13-trece de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, con la finalidad de hacer la aclaración a esa H. Autoridad que el desarrollo que pretendemos hacer es por un total de **7.779241 has.**, ahora bien la dependencia de la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales en su resolutivo de Cambio de Uso de Suelo con No. de Oficio 13904.1.-1648(17) determinó que el área que cumple con el criterio para dicha resolución es de **3.7012 has.**, la cual es una superficie que no está impactada y se encuentra en su estado natural, la cual cuenta con vegetación nativa tipo matorral submontano, ya que se determinó en base al Estudio Técnico Justificativo entregado a la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales con No. de Bitácora 19/DS-0082/03/17., referente al área impactada con superficie de **4.078041 has.**, no requiere de autorización en materia de Impacto Ambiental, ni Cambio de Uso de Suelo, ya que no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos del artículo 5 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental y del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, Manifestando bajo protesta de decir la verdad, que no se llevara a cabo la remoción de la vegetación forestal para el desarrollo del proyecto.*

*Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **77,792.41 metros cuadrados**, para el proyecto de **ÁREA VIAL** y que las condiciones actuales son de un predio de topografía irregular de pendiente ascendente, donde se presenta severo impacto debido a obras de desmonte anteriores, como cubierta vegetal se compone de pasto como vegetación de disturbio y arbolado con dimensiones grandes, ubicados en agrupamiento en parte posterior del predio y periferia del mismo, con especies anacua, palo blanco, encinos, sicomoros, nogal y sombrilla japonesa, con diámetros entre 12 a 36cm, la zona se encuentra parcialmente urbanizada.*

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala ó Transplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

*Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el **ÁREA VIAL** del proyecto con una superficie de **18,467.259 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:..."*

- De fecha 01-primer de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, oficio número 2853/17-DIEC-SEDUE en relación a los **Lineamientos Ecológicos** para el Proyecto (sic) de Rasantes, en el que informa lo siguiente:

.....
.....
.....
.....

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 18,467.259 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestal realizada en la delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar los arboles mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 10-diez huizaches, 10-diez palo blanco y 05-cinco retamas, la cantidad de **314-trescientos catorce** arboles nativos de la siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo; dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
5. ...15"

- Por lo que el promovente adjuntó copia de la factura número **A 1129**, de fecha 14-catorce de agosto del 2017-dos mil diecisiete, expedida por Mario Hernández García, por la cantidad de 314-trescientos catorce encinos siempre verde de 2" de tallo a 1.20 mts, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 6010/SEDUE/2017, mediante el cual se le informó la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo lo indicado en el oficio 2853/17-DIEC-SEDUE.

Ahora bien, y en relación a los antecedentes citados, de conformidad con el oficio N° 139.04.1.-0648 (17), emitido por la Autoridad competente en este caso, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, mediante el cual autorizó por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 3.701188 hectáreas para el proyecto denominado SIENNA; siendo que la superficie total del citado fraccionamiento es de

77,792.410 metros cuadrados, por lo que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 14-catorce de diciembre del año en curso, que contiene la manifestación expresa del promovente, bajo protesta de decir verdad y bajo su más estricta responsabilidad, que se determinó en base al Estudio Técnico Justificativo entregado a la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales con número de bitácora 19/DS-0082/03/17 referente al área impactada con superficie de 4.078041 hectáreas no requiere de autorización en materia de Impacto Ambiental, ni Cambio de Uso de Suelo, ya que no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos del artículo 5 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, y del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

El referido oficio y escrito fueron presentados por el promovente, con la finalidad de cumplir con el requisito indicado por el 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece como requisito para la obtención de la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; por lo que ésta Secretaría emite los lineamientos ecológicos para el Plano de Rasantes, mismos que se señalan en el Acuerdo Tercero numeral 6. ASPECTOS ECOLÓGICOS, de la presente resolución, en la inteligencia de que dado que dichas actividades son objeto de inspección y vigilancia tanto de la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT, como de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), se hace del conocimiento del promovente, que la presente no le exime del cumplimiento de obligaciones que le corresponda aplicar a las diversas autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

VI. Que en fecha 04-cuatro de agosto de 2017-dos mil diecisiete, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó en cuanto Preliminares: Ya se terminaron los trabajos. Terracerías: Ya se terminaron los trabajos. Drenaje Sanitario: Ya se terminaron los trabajos de excavación e instalación de drenaje sanitario, acometidas ya ubicadas en los lotes. Drenaje Pluvial: No hay. Agua Potable: Ya se encuentran terminadas las acometidas en los lotes y en las áreas municipales. Gas Natural: Ya se iniciaron los trabajos. Pavimentación: Ya se terminaron los trabajos. Banquetas y Guarniciones: Se encuentra un tramo de banqueteta en el Área Municipal 2, las guarniciones se encuentran terminadas. Electrificación: Ya se encuentran instaladas las acometidas en los lotes. Alumbrado Público: Ya se encuentran instaladas las luminarias. Jardinería y Arborización: Ya se encuentran terminadas las áreas municipales. Nomenclatura y Señalamiento: No se han iniciado los trabajos. Equipamiento: Resbaladero, columpios, sube y baja, bancas, sillas, juego de ajedrez, basureros, camastros, etc. Uso de suelo del Área Colindante: 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: Colindante a la calle Camino al Círculo. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay. Vegetación: En las áreas municipales se encuentran diversas plantas. Derechos de Paso C.F.E., A y D, Gas, Pluvial, C.N.A.: Se ubican 2 derechos de paso pluvial, 3 derechos de paso de drenaje sanitario, y línea de torres CFE.

VII. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Plano de Rasantes para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SIENNA, relativo a la superficie solicitada de 77,792.410 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene una **superficie vial de 18,467.259 metros cuadrados.**

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000048864**, de fecha 14-catorce de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$264.22 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 22/100 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 VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios, del estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

IX. Que en el presente caso, el plano de Rasantes 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 Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 142 fracciones I al IV, 158 Fracción IV, VI al VIII, 159 Fracciones I al XIII, 160, 197 fracción I, 198, 199 fracción I a XV, 204 fracción VIII, 205 fracciones I y VII, 242 fracción V, 243 fracción IV, 251, 271 fracción IV, 272 fracción II, 276 fracción I segundo párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los Artículos 1, 2, 3 fracción II, 4 Fracción LVII, 139, 140, 141 fracción I, 142, 146 Fracciones I al VII 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, 95 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, N.L.:

ACUERDA

PRIMERO: Se aprueba el **Plano de Rasantes**, cuyo proyecto contiene una superficie vial de **18,467.259 metros cuadrados**, para el desarrollo de un 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 8 predios siguientes: 1.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-054 con superficie de 28,603.200 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 52-07-699 con superficie de 3,185.878 metros cuadrados; predios colindantes a la calle Círculo Mercantil y al Noroeste del Fraccionamiento Las Granadas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Continúan vigentes y se ratifican las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: Además, el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

1. VIALIDAD MAESTRA:

De conformidad con el oficio N° DPTDU/V/403/2017, de fecha 18-dieciocho de Julio del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, señalando lo siguiente:

- a) El proyecto presentado cuenta con pendientes menores al 15.00%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, y que dice lo siguiente: "la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quince por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quince por ciento."

2. ASPECTOS HIDROLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 081/17, de fecha 25-veinticinco de Julio del 2017-dos mil diecisiete, se considera Factible el cual informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico (F-069/2016), se tiene lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, así como las correspondientes al Proyecto urbanístico que no hayan sido efectuadas.
- Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- Para la etapa del Proyecto Ejecutivo 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, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.
- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- 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.
- 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 logran 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.
- 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.

No presenta afectación federal, esto de acuerdo a Oficio No. B00.811.08.02-272(17) emitido por la COAGUA, en donde se aprecia lo siguiente: "...me permito comunicarle que una vez analizada la información que adjunto consistente en levantamiento topográfico del proyecto, de acuerdo a lo observado en campo y analizado en gabinete se aprecia la existencia de un escurrimiento incipiente, el cual a lo largo de su trayecto ha sido alterado y modificado con obras de conducción y encauzamiento para el desalojo de las aguas pluviales de la zona, el referido escurrimiento no posee las características citadas en el artículo 3º, fracciones XI y XLIII de la Ley de Aguas Nacionales (LAN), para ser considerado como un bien de Propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua..."

3. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio **No. DPTDU/G073/17**, de fecha 25-veinticinco de julio de 2017-dos mil diecisiete; el cual otorga dictamen Factible en virtud de la revisión del plano presentado correspondiente al proyecto de rasantes, así como en el acuerdo correspondiente al Proyecto Urbanístico (f-069/2016), se tiene lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, así como las correspondientes al Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.
- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- 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 de 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.
- 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.
- 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 deberán 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.

4. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Las calles públicas se deberán habilitar hasta contar con la aprobación del Proyecto Ejecutivo (incluidas guarniciones y banquetas), realizando el diseño de pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracciones VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

5. 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, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Se prohíbe emitir contaminantes a la atmósfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmósfera, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento al artículo 133, fracción II y III, 135, 137 y 138 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

6. ASPECTOS ECOLÓGICOS: Respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el N° 2853/17-DIEC-SEDUE, de fecha 01-primero de Agosto del 2017-dos mil diecisiete y No. 4630/17-DIEC-SEDUE de fecha 13-trece de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitidos por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, informa que se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 13904.1.-1648(17) con fecha del 04-cuatro de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, referente a la solicitud de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para una superficie de 3.701188 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **SIENNA**, ubicado en el o los municipio(s) de Monterrey, en el Estado Nuevo León, emitido por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

Así también escrito presentado por el C. Arq. Juan Francisco Sandoval Montiel como apoderado legal de BANCO DEL BAJÍO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, de fecha 13-trece de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, con la finalidad de hacer la aclaración a esa H. Autoridad que el desarrollo que pretendemos hacer es por un total de **7.779241 has.**, ahora bien la dependencia de la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos

Naturales en su resolutivo de Cambio de Uso de Suelo con No. de Oficio 13904.1.-1648(17) determinó que el área que cumple con el criterio para dicha resolución es de 3.7012 has., la cual es una superficie que no está impactada y se encuentra en su estado natural, la cual cuenta con vegetación nativa tipo matorral submontano, ya que se determinó en base al Estudio Técnico Justificativo entregado a la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales con No. de Bitácora 19/DS-0082/03/17., referente al área impactada con superficie de 4.078041 has., no requiere de autorización en materia de Impacto Ambiental, ni Cambio de Uso de Suelo, ya que no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos del artículo 5 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental y del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, Manifestando bajo protesta de decir la verdad, que no se llevara a cabo la remoción de la vegetación forestal para el desarrollo del proyecto.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **77,792.41 metros cuadrados**, para el proyecto de **ÁREA VIAL** y que las condiciones actuales son de un predio de topografía irregular de pendiente ascendente, donde se presenta severo impacto debido a obras de desmonte anteriores, como cubierta vegetal se compone de pasto como vegetación de disturbio y arbolado con dimensiones grandes, ubicados en agrupamiento en parte posterior del predio y periferia del mismo, con especies anacua, palo blanco, encinos, sicomoros, nogal y sombrilla japonesa, con diámetros entre 12 a 36cm, la zona se encuentra parcialmente urbanizada.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala o Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 18,467.259 metros cuadrados, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar los árboles mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 10-diez huizaches, 10-diez palo blanco y 05-cinco retamas, la cantidad de 314-trescientos catorce árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente adjuntó al presente expediente copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología (con número de referencia **A 1129**, de fecha 14-catorce de agosto del 2017-dos mil diecisiete, expedida por Mario Hernández García; a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.

4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios. Cabe señalar que el promovente adjuntó copia de recibo número 3010000046599, cubriendo el costo por mano de obra.
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicara la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábados de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
9. Durante el tiempo que duren las actividades deberán cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido por los vecinos.
11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
13. No deberán de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
14. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberán notificar al Fidecomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
15. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaria, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retiraran del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

La presente no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

CUARTO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; es para los únicos efectos de que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

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.

Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Catastro y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

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

SÉPTIMO: 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.

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

NOVENO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 360 de la ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Jacobo Jesús Villanueva Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Daniel Martin Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----

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


Virginia
Arq. Virginia Castillo González
DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/lazc/SCS/bash

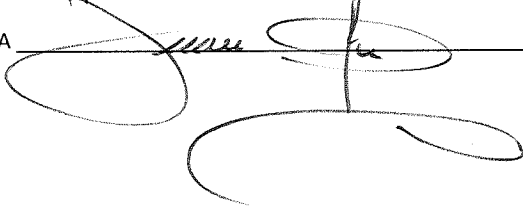


Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Juan Francisco Sandoval siendo las 3:40pm horas del día 02 del mes de Febrero del año 2017 ⁸ dieciocho dos mil diecisiete.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Liliyana A. Zapata Cordero
FIRMA 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Juan Fco. Sandoval M.
FIRMA 



Nº de Oficio: **7467/2017/SEDUE**
Expediente Nº **F-021/2017**
Asunto: **Plano de Rasantes**

ACUERDO ADMINISTRATIVO

Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete. -----

V I S T O : El Expediente administrativo número **F-021/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 06-seis de julio de 2017-dos mil diecisiete, presentada por la persona moral denominada **BANCO DEL BAJIO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, FID. 17857** a través de su apoderado legal el C. Arq. Juan Francisco Sandoval Montiel, el cual tiene Poder Especial para actos de Administración Limitado, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 14,565-catorce mil quinientos sesenta y cinco de fecha 07-siete de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular Nº 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito en esta ciudad; mediante el cual solicita la autorización del **Plano de Rasantes**, 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 predios siguientes: **1.-** Predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-054** con superficie de **28,603.200 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 **52-07-699** con superficie de **3,185.878 metros cuadrados**, los cuales se acreditan mediante Escritura Pública 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 Nº 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 Nº 7080, Volumen: 294, Libro: 284 Sección: Propiedad, Monterrey, 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, 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 Nº 5264, volumen: 115, libro: 106 Sección: Auxiliares, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 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, 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, denominado **SIENNA**; 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, 52-007-685, 52-007-686 y 52-007-699.

II. Que 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, denominado **SIENNA**; relativo a la superficie a desarrollar de 6,112.712 metros cuadrados, identificado con los números de expediente catastral 52-007-103 y 52-007-687.

III. Que 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 a desarrollar de 77,792.410 metros cuadrados, identificado 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:

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

IV. Que el solicitante presenta oficio No. BOO.811.08.02-272(17), de fecha 19-diecinueve de junio del 2017-dos mil siete, emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), mediante el cual comunica lo siguiente: *"...que una vez analizada la información que adjunto consistente en levantamiento topográfico del proyecto, de acuerdo a lo observado en campo y analizado en gabinete se aprecia la existencia de un escurrimiento incipiente.... en las coordenadas geográficas Latitud Norte 25°33'16.06" y Longitud Oeste 100°13'23.79", el cual a lo largo de su trayecto ha sido alterado y modificado con obras de conducción y encauzamiento para el desalojo de las aguas pluviales de la zona, el referido escurrimiento no posee las características citadas en el Artículo 3°, fracciones XI y XLIII de la Ley de Aguas Nacionales (LAN), para ser considerado como un bien de Propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua"*

V. Que en relación a lo dispuesto por el artículo 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece como requisito para la obtención de la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; el promovente presentó ante esta Secretaría, la siguiente documentación:

- De fecha 04-cuatro de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, copia del resolutivo bajo oficio N° **13904.1.-1648(17)**, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en donde se Autoriza por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 3.701188 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado SIENNA, con ubicación en el o los municipio(s) de Monterrey en el estado de Nuevo León, promovido por BANCO DEL BAJIO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FID No.17857, en su carácter de PROMOVENTE.
- Por lo que en fecha 14-catorce de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, el promovente presenta escrito manifestando lo que sigue: *"Por este conducto vengo a hacer la aclaración a esa H. Autoridad que el desarrollo que pretendemos hacer es por un total de 7.779241 has., ahora bien la dependencia de la Secretaria del Medio ambiente y Recursos Naturales en su resolutivo de Cambio de Uso de Suelo con N° de Oficio 139.04.1.-1648(17) determinó que el área que cumple con el criterio para dicha resolución es de 3.7012 has. la cual es una superficie que no está impactada y se encuentra en su estado natural, la cual cuenta con vegetación nativa tipo matorral submontano, ya que se determinó en base al Estudio Técnico Justificativo entregado a la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales con N° de Bitacora19/DS-0082/03/17 referente al área impactada con superficie de 4.078041 has., no requiere de autorización en materia de Impacto Ambiental, ni Cambio de Uso de Suelo, ya que no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos del artículo 5 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, y del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Manifestando bajo protesta de decir la verdad, que no se llevará a cabo la remoción de la vegetación forestal para el desarrollo del proyecto...";* anexando al citado escrito plano doble carta en que se indican en que se indican de manera gráfica las superficies antes señaladas.
- De fecha 13-trece de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, oficio número 4630/17-DIEC-SEDUE en relación a los **Lineamientos Ecológicos** para el Proyecto (sic) de Rasantes, en el que informa lo siguiente:

"Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 13904.1.-1648(17) con fecha del 04-cuatro de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, referente a la solicitud de cambio de uso en terrenos forestales para una superficie de 3.701188 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado SIENNA, ubicado en el o los municipio(s) de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, emitido por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

Así también escrito presentado por el C. Arq. Juan Francisco Sandoval Montiel como apoderado legal de BANCO DEL BAJÍO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, de fecha 13-trece de Diciembre del 2017-

dos mil diecisiete, con la finalidad de hacer la aclaración a esa H. Autoridad que el desarrollo que pretendemos hacer es por un total de **7.779241 has.**, ahora bien la dependencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales en su resolutivo de Cambio de Uso de Suelo con No. de Oficio 13904.1.-1648(17) determinó que el área que cumple con el criterio para dicha resolución es de **3.7012 has.**, la cual es una superficie que no está impactada y se encuentra en su estado natural, la cual cuenta con vegetación nativa tipo matorral submontano, ya que se determinó en base al Estudio Técnico Justificativo entregado a la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales con No. de Bitácora 19/DS-0082/03/17., referente al área impactada con superficie de **4.078041 has.**, no requiere de autorización en materia de Impacto Ambiental, ni Cambio de Uso de Suelo, ya que no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos del artículo 5 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental y del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, Manifestando bajo protesta de decir la verdad, que no se llevara a cabo la remoción de la vegetación forestal para el desarrollo del proyecto.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **77,792.41 metros cuadrados**, para el proyecto de **ÁREA VIAL** y que las condiciones actuales son de un predio de topografía irregular de pendiente ascendente, donde se presenta severo impacto debido a obras de desmonte anteriores, como cubierta vegetal se compone de pasto como vegetación de disturbio y arbolado con dimensiones grandes, ubicados en agrupamiento en parte posterior del predio y periferia del mismo, con especies anacua, palo blanco, encinos, sicomoros, nogal y sombrilla japonesa, con diámetros entre 12 a 36cm, la zona se encuentra parcialmente urbanizada.

2017
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala o Transplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el **ÁREA VIAL** del proyecto con una superficie de **18,467.259 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:..."

- o De fecha 01-primer de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, oficio número 2853/17-DIEC-SEDUE en relación a los **Lineamientos Ecológicos** para el Proyecto (sic) de Rasantes, en el que informa lo siguiente:

.....
.....
.....
.....

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el **ÁREA VIAL** del proyecto con una superficie de **18,467.259 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el

presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestal realizada en la delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar los árboles mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 10-diez huizaches, 10-diez palo blanco y 05-cinco retamas, la cantidad de 314-trescientos catorce árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
5. ...15"

o Por lo que el promovente adjuntó copia de la factura número **A 1129**, de fecha 14-catorce de agosto del 2017-dos mil diecisiete, expedida por Mario Hernández García, por la cantidad de 314-trescientos catorce encinos siempre verde de 2" de tallo a 1.20 mts, a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado señalada en oficio número 6010/SEDUE/2017, mediante el cual se le informó la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo lo indicado en el oficio 2853/17-DIÉC-

2017 SEDUE. 3

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

Ahora bien, y en relación a los antecedentes citados, de conformidad con el oficio N° 139.04.1-0648 (17), emitido por la Autoridad competente en este caso, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, mediante el cual autorizó por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 3.701188 hectáreas para el proyecto denominado SIENNA; siendo que la superficie total del citado fraccionamiento es de 77,792.410 metros cuadrados, por lo que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 14-catorce de diciembre del año en curso, que contiene la manifestación expresa del promovente, bajo protesta de decir verdad y bajo su más estricta responsabilidad, que se determinó en base al Estudio Técnico Justificativo entregado a la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales con número de bitácora 19/DS-0082/03/17 referente al área impactada con superficie de 4.078041 hectáreas no requiere de autorización en materia de Impacto Ambiental, ni Cambio de Uso de Suelo, ya que no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos del artículo 5 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, y del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

El referido oficio y escrito fueron presentados por el promovente, con la finalidad de cumplir con el requisito indicado por el 146 fracción V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en correlación con el artículo 251 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece

como requisito para la obtención de la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT; por lo que ésta Secretaría emite los lineamientos ecológicos para el Plano de Rasantes, mismos que se señalan en el Acuerdo Tercero numeral 6. ASPECTOS ECOLÓGICOS, de la presente resolución, en la inteligencia de que dado que dichas actividades son objeto de inspección y vigilancia tanto de la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT, como de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), se hace del conocimiento del promovente, que la presente no le exime del cumplimiento de obligaciones que le corresponda aplicar a las diversas autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

VI. Que en fecha 04-cuatro de agosto de 2017-dos mil diecisiete, se llevó a cabo una inspección por parte de personal adscrito a esta Secretaría; en donde se observó en cuanto Preliminares: Ya se terminaron los trabajos. Terracerías: Ya se terminaron los trabajos. Drenaje Sanitario: Ya se terminaron los trabajos de excavación e instalación de drenaje sanitario, acometidas ya ubicadas en los lotes. Drenaje Pluvial: No hay. Agua Potable: Ya se encuentran terminadas las acometidas en los lotes y en las áreas municipales. Gas Natural: Ya se iniciaron los trabajos. Pavimentación: Ya se terminaron los trabajos. Banquetas y Guarniciones: Se encuentra un tramo de banqueteta en el Área Municipal 2, las guarniciones se encuentran terminadas. Electrificación: Ya se encuentran instaladas las acometidas en los lotes. Alumbrado Público: Ya se encuentran instaladas las luminarias. Jardinería y Arborización: Ya se encuentran terminadas las áreas municipales. Nomenclatura y Señalamiento: No se han iniciado los trabajos. Equipamiento: Resbaladero, columpios, sube y baja, bancas, sillas, juego de ajedrez, basureros, camastros, etc. Uso de suelo del Área Colindante: 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: Colindante a la calle Camino al Círculo. Ecurrimientos Naturales y/o Arroyos: No hay. Vegetación: En las áreas municipales se encuentran diversas plantas. Derechos de Paso C.F.E., A y D, Gas, Pluvial, C.N.A.: Se ubican 2 derechos de paso pluvial, 3 derechos de paso de drenaje sanitario, y línea de torres CFE.

VII. Que en el presente caso se está solicitando la aprobación del Plano de Rasantes para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SIENNA, relativo a la superficie solicitada de 77,792.410 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene una **superficie vial de 18,467.259 metros cuadrados.**

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3010000048864, de fecha 14-catorce de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$264.22 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 22/100 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 VIII de la Ley de Hacienda para los Municipios, del estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

IX. Que en el presente caso, el plano de Rasantes 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 Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1 fracción V, 3, 5 fracciones I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV y último párrafo, 11, 121 fracción I, 142 fracciones I al IV, 158 Fracción IV, VI al VIII, 159 Fracciones I al XIII, 160, 197 fracción I, 198, 199 fracción I a XV, 204 fracción VIII, 205 fracciones I y VII, 242 fracción V, 243 fracción IV, 251, 271 fracción IV, 272 fracción II, 276 fracción I segundo párrafo, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los Artículos 1, 2, 3 fracción II, 4 Fracción LVII, 139, 140, 141 fracción I, 142, 146 Fracciones I al VII 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, 95 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, N.L.:

ACUERDA

PRIMERO: Se aprueba el **Plano de Rasantes**, cuyo proyecto contiene una superficie vial de **18,467.259 metros cuadrados**, para el desarrollo de un 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 8 predios siguientes: 1.- Predio identificado bajo el número de expediente catastral 51-015-054 con superficie de 28,603.200 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 52-07-699 con superficie de 3,185.878 metros cuadrados; predios colindantes a la calle Círculo Mercantil y al Noroeste del Fraccionamiento Las Granadas, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Continúan vigentes y se ratifican las obligaciones impuestas en las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: Además, el Fraccionador deberá cumplir con lo siguiente:

1. VIALIDAD MAESTRA:

De conformidad con el oficio N° DPTDU/V/403/2017, de fecha 18-dieciocho de Julio del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno de Vialidad al presente proyecto, señalando lo siguiente:

- a) El proyecto presentado cuenta con pendientes menores al 15.00%, por lo que cumple con las observaciones indicadas en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos, y que dice lo siguiente: "la pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento."

2. ASPECTOS HIDROLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico hidrológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/H 081/17, de fecha 25-veinticinco de Julio del 2017-dos mil diecisiete, se considera Factible el cual informa que con base en la revisión del plano presentado correspondiente al Proyecto Urbanístico (F-069/2016), se tiene lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, así como las correspondientes al Proyecto urbanístico que no hayan sido efectuadas.
- Se deberán respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y áreas hidráulicas obtenidas. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- Para la etapa del Proyecto Ejecutivo 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, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.
- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 142 fracciones III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- 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.
- 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 logran 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.
- 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.

No presenta afectación federal, esto de acuerdo a Oficio No. B00.811.08.02-272(17) emitido por la COAGUA, en donde se aprecia lo siguiente: "...me permito comunicarle que una vez analizada la información que adjunto

consistente en levantamiento topográfico del proyecto, de acuerdo a lo observado en campo y analizado en gabinete se aprecia la existencia de un escurrimiento incipiente, el cual a lo largo de su trayecto ha sido alterado y modificado con obras de conducción y encauzamiento para el desalojo de las aguas pluviales de la zona, el referido escurrimiento no posee las características citadas en el artículo 3º, fracciones XI y XLIII de la Ley de Aguas Nacionales (LAN), para ser considerado como un bien de Propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua..."

3. ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo al dictamen técnico geológico emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio **No. DPTDU/G073/17**, de fecha 25-veinticinco de Julio de 2017-dos mil diecisiete; el cual otorga dictamen Factible en virtud de la revisión del plano presentado correspondiente al proyecto de rasantes, así como en el acuerdo correspondiente al Proyecto Urbanístico (f-069/2016), se tiene lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, así como las correspondientes al Proyecto Urbanístico que no hayan sido efectuadas.
- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realicen los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno correspondan estrictamente con el diseño de construcción.
- 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 de 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.
 - 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.
 - 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

deberán 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.

4. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Las calles públicas se deberán habilitar hasta contar con la aprobación del Proyecto Ejecutivo (incluidas guarniciones y banquetas), realizando el diseño de pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 205 fracciones VII y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

5. 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, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Se prohíbe emitir contaminantes a la atmósfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmósfera, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento al artículo 133, fracción II y III, 135, 137 y 138 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

6. ASPECTOS ECOLÓGICOS: Respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el N° 2853/17-DIEC-SEDUE, de fecha 01-primero de Agosto del 2017-dos mil diecisiete y No. 4630/17-DIEC-SEDUE de fecha 13-trece de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitidos por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, informa que se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con número 13904.1-1648(17) con fecha del 04-cuatro de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, referente a la solicitud de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para una superficie de 3.701188 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **SIENNA**, ubicado en el o los municipio(s) de Monterrey, en el Estado Nuevo León, emitido por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

Así también escrito presentado por el C. Arq. Juan Francisco Sandoval Montiel como apoderado legal de BANCO DEL BAJÍO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, de fecha 13-trece de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, con la finalidad de hacer la aclaración a esa H. Autoridad que el desarrollo que pretendemos hacer es por un total de **7.779241 has.**, ahora bien la dependencia de la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales en su resolutivo de Cambio de Uso de Suelo con No. de Oficio 13904.1-1648(17) determinó que el área que cumple con el criterio para dicha resolución es de **3.7012 has.**, la cual es una superficie que no está impactada y se encuentra en su estado natural, la cual cuenta con vegetación nativa tipo matorral submontano, ya que se determinó en base al Estudio Técnico Justificativo entregado a la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales con No. de Bitácora 19/DS-0082/03/17., referente al área impactada con superficie de **4.078041 has.**, no requiere de autorización en materia de Impacto Ambiental, ni Cambio de Uso de Suelo, ya que no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos del artículo 5 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental y del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, Manifestando bajo protesta de decir la verdad, que no se llevara a cabo la remoción de la vegetación forestal para el desarrollo del proyecto.

Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **77,792.41 metros cuadrados**, para el proyecto de **ÁREA VIAL** y que las condiciones actuales son de un predio de topografía irregular de pendiente ascendente, donde se presenta severo impacto debido a obras de desmonte anteriores, como cubierta vegetal se compone de pasto como vegetación de disturbio y arbolado con dimensiones grandes, ubicados en agrupamiento en parte posterior del predio y periferia del mismo, con especies anacua, palo blanco, encinos, sicomoros, nogal y sombrilla japonesa, con diámetros entre 12 a 36cm, la zona se encuentra parcialmente urbanizada.

Por lo anterior se le informa que una vez estudiada la solicitud y realizada la evaluación correspondiente, esta Autoridad Municipal, apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o Tala o Trasplante de árboles en el predio, hasta solicitar y obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el permiso de construcción, una vez contando con la autorización en mención, se determina lo siguiente:

Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el **ÁREA VIAL** del proyecto con una superficie de **18,467.259 metros cuadrados**, la cual será área municipal destinada a vialidad, condicionado el presente oficio al cumplimiento de los siguientes lineamientos para la realización de dicha actividad, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:

1. Deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y control, así como las condicionantes que dicta la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo en Terrenos preferentemente forestales realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar los arboles mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, que se encuentran en el predio y que no interfieren con el área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o su derribo.
3. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 10-diez huizaches, 10-diez palo blanco y 05-cinco retamas, la cantidad de **314-trescientos catorce** árboles nativos de la siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de **2-dos** pulgadas de diámetro de tronco, medido a **1.20-un metro veinte centímetros de altura**, de **3-tres** metros de altura como mínimo, dicho arbolado tendrá que ser entregado en el Vivero Municipal. Por lo que el promovente adjuntó al presente expediente copia de la factura con acuse de recibido por la Dirección de Ecología (con número de referencia **A 1129**, de fecha 14-catorce de agosto del 2017-dos mil diecisiete, expedida por Mario Hernández García; a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.
4. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios. Cabe señalar que el promovente adjuntó copia de recibo número 3010000046599, cubriendo el costo por mano de obra.
5. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
6. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
7. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicara la sanción correspondiente.
8. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábados de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.

9. Durante el tiempo que duren las actividades deberán cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
10. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido por los vecinos.
11. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
12. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
13. No deberán de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
14. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberán notificar al Fidecomiso de Parques y Vida Silvestre de Nuevo León para que proceda a su rescate, resguardo y posterior liberación en sus hábitats naturales y alejado de zonas urbanas.
15. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaria, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retiraran del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

La presente no exime al promovente del cumplimiento de las obligaciones que le corresponda a Autoridades Federales, Estatales y Municipales en el ámbito de su competencia.

CUARTO: Se hace del conocimiento del interesado que la presente aprobación no lo faculta para realizar actos tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes; es para los únicos efectos de que se inicien y/o definan los trazos y anchura de las vías públicas, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

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.

Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Catastro y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

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



SÉPTIMO: 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.

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

NOVENO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 360 de la ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Daniel Martin Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----



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

Virgilia

Arq. Virgilia Castillo González
DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/lazc/SCS/bash

8.



