



Nº de Oficio: 16633/SEDUE/2021  
Expediente Nº: F-017/2021  
Asunto: Plano de Rasantes

## INSTRUCTIVO

**AL C. JORGE MARTÍNEZ OROZCO**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL**  
**DENOMINADA FONDO 1 TEPIC, S. A. P. I. DE C. V.**  
Paseo Dinastía No. 314, Colonia Residencial Dinastía 3er. Sector  
Monterrey, Nuevo León  
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno. -----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-017/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 17-diecisiete de febrero de 2021-dos mil veintiuno, presentada por el **C. JORGE MARTÍNEZ OROZCO**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S. A. P. I. DE C. V.**; mediante el cual solicita la autorización del **Plano de Rasantes** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **MONTELEÓN 2do SECTOR, 2da ETAPA, Etapa 1**; relativo a la **superficie vial** solicitada de **34,360.42 metros cuadrados** de una superficie a desarrollar de **106,982.19 metros cuadrados** proveniente de una superficie mayor de 353,756.19 metros cuadrados, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801**, colindantes al noreste del fraccionamiento Colinas de San Jerónimo en el Distrito Urbano San Jerónimo, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

## CONSIDERANDO

I. Al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicables.

II. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B fracciones I y II, 12 fracciones I, XXI, XXIX, 13, 124 fracciones IV y V, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I al X, 218 fracción IV, 227, 241 fracción IV, 242 fracción II, 306 y demás relativos aplicables a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de

Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

III. El promovente acredita su **personalidad** mediante Escritura Pública N° 16,076-dieciséis mil setenta y seis, de fecha 22-veintidós de octubre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular N° 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; y **la propiedad** de los predios en cuestión mediante Escritura Pública N° 9,365-nueve mil trescientos sesenta y cinco, de fecha 18-dieciocho de marzo de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular N° 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4178, Volumen: 294, Libro: 168, Sección: Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de mayo de 2016-dos mil dos mil dieciséis.

IV. Que esta Secretaría ha otorgado las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 15-quince de mayo del 2000-dos mil, mediante resolución contenida en el oficio No. DFR0125/2000, emitida dentro del expediente administrativo N° **38/2000**, se informó sobre la **Factibilidad de Urbanización y se fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y aprobación de Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Colinas de San Jerónimo Sector Dinastías**, para una superficie de 73 hectáreas 800 metros cuadrados, de los cuales 208,380.54 metros cuadrados se autorizaron como área para Desarrollo.
- b) En fecha 8-ocho de julio del 2003-dos mil tres mediante acuerdo contenido en el oficio No. DFR0616/2003, emitida bajo el expediente administrativo N° **55/2003**, se informó sobre la **Factibilidad de Urbanización y se fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un fraccionamiento, relativo a una superficie solicitada de 464,178.31 metros cuadrados.
- c) En fecha 14-catorce de octubre del 2003-dos mil tres, mediante acuerdo contenido en el oficio No. DIFR1020/2003, emitida bajo el expediente administrativo N° **162/2003**, aprobó el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado Residencial Dinastía 4to sector, relativo a una superficie de 464,178.31 metros cuadrados.
- d) En fecha 10-diez de octubre del 2006-dos mil seis, mediante acuerdo contenido en el oficio No. DFR0938/2006, emitido bajo el expediente administrativo N° **F-164/2006**, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Residencial Dinastía 4to Sector**, relativo a una superficie solicitada de 505,504.60 metros cuadrados.
- e) En fecha 30-treinta de mayo de 2007-dos mil siete, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 1048-07-GARP/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo N° **RAS-009/2007**, aprobó el **Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Residencial Dinastía 4to Sector**, relativo a una superficie de 505,504.60 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie vial de 129,598.81 metros cuadrados.
- f) En fecha 18-dieciocho de diciembre del 2008-dos mil ocho, mediante acuerdo contenido en el oficio No. **3832/2008/SEDUE**, emitido bajo el expediente administrativo N° **RAS-117/2008**, aprobó el **Proyecto de Rasantes**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Monteleón**, relativo a una superficie de 505,504.60 metros cuadrados, cuyo proyecto tiene una superficie vial de 110,230.38 metros cuadrados.
- g) En fecha 01-uno de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante oficio No. 3280/2016/DIFR/SEDUE, autorizó la transferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento



Monteleón 1er Sector 2da. Etapa y 2do Sector a favor de la persona moral denominada FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V., por lo que esta deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

- h) En fecha 13-trece de noviembre de 2020-dos mil veinte, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 15138/SEDUE/2020, emitido bajo el expediente administrativo F-028/2018, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento denominado **Monteleón 2do Sector 2da Etapa**, relativo a una superficie de 353,756.19 metros cuadrados, cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

Área Total 2do Sector:	367,266.16	metros cuadrados
Área Aprobada Catalonia Sector Privada Serrano:	13,509.97	metros cuadrados
Área total a Desarrollar:	353,756.19	metros cuadrados
Área reservada:	2136.65	metros cuadrados
Área Vial:	82,561.78	metros cuadrados
Área de derechos de paso SADM	932.10	metros cuadrados
Área Urbanizable:	268,125.66	metros cuadrados
Área Municipal:	87,246.94	metros cuadrados
Área Vendible:	174,446.64	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	109,237.01	metros cuadrados
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios	65,209.63	metros cuadrados
Área de Derechos de Paso Pluvial:	6,432.08	metros cuadrados
Nº Lotes Unifamiliares:	388	
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	8	
No. Total de Lotes:	396	
Unidades de vivienda unifamiliar:	388	
Unidades de vivienda Multifamiliar:	1,530	
Total de unidades de vivienda:	1918	

**Cuadro de áreas por etapas**

	Etapa 1 M2	Etapa 2 M2	Etapa 3 M2	Etapa 4 M2	Etapa 5 M2
Área total a Desarrollar:	106,982.19	130,167.47	20,279.29	5,679.11	14,873.49
Área reservada:	929.28	1,207.37	0.00	0.00	0.00
Área Vial:	34,360.42	31,525.68	3,880.05	0.00	508.76
Área derecho de paso SADM	932.10	0.00	0.00	0.00	0.00
Área Urbanizable:	70,760.39	97,434.42	16,399.24	5,679.11	14,364.73
Área Municipal:	17,687.24	28,457.55	1,157.12	0.00	6,429.11
Área Vendible:	48,884.93	68,669.99	14,691.89	5,679.11	7,935.62
Área Habitacional Unifamiliar:	48,884.93	60,352.08	0.00	0.00	0.00
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios	0.00	8,317.91	14,691.89	5,679.11	7,935.62
Área de Derechos de Paso Pluvial:	4,188.22	306.88	550.23	0.00	0.00
Nº Lotes Unifamiliares:	171	217	0	0	0
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	0	1	2	1	1
Unidades de vivienda unifamiliar:	171	217	0	0	0
Unidades de vivienda Multifamiliar:	0	100	270	160	100
Total de unidades de vivienda:	171	317	270	160	100



	Etapa 6 M2	Etapa 7 M2	Etapa 8 M2
Área total a Desarrollar:	12,758.78	10,954.52	52,061.34
Área reservada:	0.00	0.00	0.00
Área Vial:	2,172.83	1,288.62	8,825.42
Área derecho de paso SADM	0.00	0.00	0.00
Área Urbanizable:	10,585.95	9,665.90	43,235.92
Área Municipal:	0.00	0.00	33,515.92
Área Vendible:	9,818.79	9,665.90	9,100.41
Área Habitacional Unifamiliar:	0.00	0.00	0.00
Área Multifamiliar, Comercial y de Servicios	9,818.79	9,665.90	9,100.41
Área de Derechos de Paso Pluvial:	767.16	0.00	619.59
Nº Lotes Unifamiliares:	0	0	0
No. De lotes multifamiliar, comercial y servicios:	1	1	1
Unidades de vivienda unifamiliar:	0	0	0
Unidades de vivienda Multifamiliar:	300	300	300
Total de unidades de vivienda:	300	300	300

V. Documentos y estudios anexados por el promovente:

- a) Oficio N° 139.04.1- 1460 (07), de fecha 13-trece de diciembre del 2007-dos mil siete, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, relativo a la autorización de Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales, para el Desarrollo Urbanístico Residencial Dinastía con una superficie de 43-33-99.09 hectárea.
- b) Oficio N° 139.04.1- 175 (12), de fecha 22-veintidós de febrero del 2012-dos mil doce, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, relativo a la autorización de Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales, para el Desarrollo Urbanístico Residencial Dinastía con una superficie de 43-33-99.09 hectárea.
- c) Que mediante escrito presentado en fecha 30-treinta de junio del presente año, el C. Jorge Martínez Orozco representante legal de la persona moral denominada Fondo 1 Tepic, S.A.P.I. de C.V. manifestando: "... contamos con la aprobación 139.04.1.-1460 (07), emitida en fecha 13 de diciembre del 2007, para la superficie de 43-33-00.09 HAS, y de acuerdo al oficio número 139.04.1.- 175 (12) de fecha 22 de febrero del 2012, en la cual se modificó la vigencia para la realización el CUS, de la cual cubrimos las condicionantes emitidas por la autoridad en su momento, como la presentación de los informes trimestrales así como el informe finiquito, y la compensación al Fondo Forestal Mexicano, con lo cual cumplimos cabalmente con la autoridad competente respecto a lo indicado en la autorización antes mencionada, por lo tanto estamos al día con el cambio de uso de suelo de terreno forestal, toda vez que las actividades para este cambio en una superficie solicitada de 50-55-04.60 HAS, las cuales comprendían el área desarrollable para Monteión 1 sector y 2do. Sector, siendo



finiquitadas las áreas correspondientes a una superficie de 31.60 HAS, la cual corresponde a los sectores siguientes:

Monteleón 1er. Sector 134,682.30 m<sup>2</sup>

Catalonia Sector Privada Serrano 13,509.97 m<sup>2</sup>

Monteleón 2do. Sector 1era. Etapa 106,982.19 m<sup>2</sup>

Avenida Puerta del Sol Norte y Sur 60,825.54 m<sup>2</sup>

Es importante mencionar que, no obstante, contamos con el cambio de uso de suelo vigente que comprende la superficie de Monteleón 2do. Sector, Etapas subsecuentes (2da Etapa a la Etapa 8) la cual está fuera la superficie que se está solicitando para esta aprobación, mediante oficio 139,04.1.-1136 (18) de fecha 16 de Octubre del 2018, la cual contiene una vigencia de 8 años, para una superficie de 18.117103 HAS..."

- VI. De fecha 28-veintiocho de abril de 2021-dos mil veintiuno, con oficio número **0985/21-DIEC-SEDUE** emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, en respuesta a la solicitud respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, informó lo siguiente:

*"Se tiene a la vista y obran dentro del expediente el resolutivo bajo el oficio con números 139.04.1.-1460(07), con fecha del 13-trece de Diciembre del 2007-dos mil siete, en donde se le notifica al promovente la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado: **DESARROLLO URBANISTICO RESIDENCIAL DINASTIA**, por una superficie de 43.339909 Hectáreas; emitido por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.*

*Considerando que el área total a desarrollar en el predio en cuestión es de **106,982.19 metros cuadrados**, para el proyecto de **ÁREA VIAL** y que las condiciones actuales corresponden a predios de topografía irregular de pendiente ascendente, donde se presenta severo impacto debido a obras de urbanización anteriores, el predio presenta vegetación de la región y especies de matorral de estrato medio, siendo más de 800-ochocientos individuos de las siguientes especies leucaena, retama, hierba del potro, tenaza, chapote, encino, huizache, anacahuita, gavia y yuca con diámetros de 16 a 38 centímetros, algunos ejemplares se verán afectados por las obras de vialidad y los otros serán conservados ya que no interfieren con los trabajos de desmonte. La zona se encuentra urbanizada en su totalidad.*

*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 Trasplante 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 **34,360.42 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 Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.*



2. Deberá conservar los árboles mayores a 2-dos pulgadas de diámetro, de especies leucaena, retama, hierba del potro, tenaza, chapote, encino, huizache, anacahuita, gavia y yuca que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.
3. Se cuenta con antecedente de aprobación para el Proyecto de Rasantes con el número de Expediente RAS-117/2008, y por esta Dirección de Ecología, con número de oficio DIEC-335/2008, en fecha 11-once de Junio del 2008-dos mil ocho, para el proyecto fraccionamiento MONTELEON con una superficie para el área vial de 110,230.38 metros cuadrados, así también copia de factura número 255, 256 y 257, expedida por Dina María Lira Arrambide, Productor de Árboles Frutales y Ornamentales, por la cantidad de 2,893-dos mil ochocientos noventa y tres árboles Nativos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
4. En el expediente número PE-213/2009 con fecha del 24-veinticuatro de Septiembre del 2009-dos mil nueve para el proyecto del fraccionamiento MONTELEON 1º SECTOR se consideraron 35,256.83 metros cuadrados de superficie para el área vial y en el expediente número F-032/2017 con fecha del 19-dicinove de Diciembre del 2018-dos mil dieciocho para el proyecto del fraccionamiento MONTELEON 2º SECTOR, PRIVADA SERRATO se consideraron 4,367.19 metros cuadrados de superficie para el área vial, dando un total de 39,624.02 metros cuadrados para el área vial.
5. La superficie de este proyecto para el área vial es de 34,360.42 metros cuadrados y debería reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 537-quinientos treinta y tres árboles encinos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
6. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por 36,245.94 metros cuadrados, para futuros Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.
7. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
8. El material de despalle deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
9. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
10. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
11. Durante el tiempo que duren las actividades deberá 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.
12. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
13. 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.
14. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
15. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
16. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso 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.



17. *Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán 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."*

**VII.** De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 11 de marzo del 2021, se observó que hubo movimientos de tierras y trazos de vialidades o caminos, casi todo el predio solicitado se encuentra en estado natural; el uso de suelo del área colindante es casa habitación unifamiliar al este; sección de vialidades colindantes al predio es Puerta del sol Sur con una sección de 12.00 metros; escurrimientos Naturales y/o Arroyos, se aprecian tres escurrimientos naturales y/o arroyos que atraviesan el predio de sur a norte; vegetación se aprecia nativa de la región.

**VIII.** Que el presente caso se está solicitando la aprobación del Plano de Rasantes para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado MONTELEÓN 2DO SECTOR 2DA ETAPA, Etapa 1, relativo a una superficie total solicitada de 106,982.19 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene una superficie vial de 34,360.42 metros cuadrados.

**IX.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3010000066264, de fecha 30-treinta de junio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$250.94 (DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 94/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$313.67 (TRECIENTOS TRECE PESOS 67/100 M.N.)** se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del mismo año; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo Loen, en el Artículo 52-bis fracción VIII, por concepto de Plano de Rasantes.

**X.** 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; y para efectos de que se definan los trazos y anchura de las vías públicas, 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; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación del Plano de Rasantes del fraccionamiento en cuestión.

Pór lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:



## ACUERDA:

**PRIMERO:** Se aprueba el **Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MONTELEÓN 2do SECTOR, 2da ETAPA, Etapa 1;** relativo a la **superficie vial** solicitada de **34,360.42 metros cuadrados** de una superficie a desarrollar de **106,982.19 metros cuadrados** proveniente de una superficie mayor de 353,756.19 metros cuadrados, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-188, 19-001-714 y 19-001-801,** colindantes al noreste del fraccionamiento Colinas de San Jerónimo en el Distrito Urbano San Jerónimo, Delegación Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuesta en las aprobaciones anteriores, en lo que se oponga a lo aquí resuelto.

**TERCERO:** Además, el desarrollador, en este caso la persona moral denominada **FONDO 1 TEPIC, S.A.P.I. DE C.V.,** deberá cumplir con lo siguiente:

- 1. VIALIDAD MAESTRA: LINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° **DPTDU/V/161/2021,** con fecha del 24-veinticuatro de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; se otorga el Visto Bueno de vialidad al presente proyecto, condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Aquellas vialidades que tengan una pendiente mayor o igual al 12 %, cuenten con acabado antiderrapante en su superficie de rodamiento, para disminuir el riesgo de accidente por derrape al interior del desarrollo.

- 2. DRENAJE PLUVIAL:** De acuerdo a la opinión técnica hidrológica-hidráulica, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/H 077/2021,** de fecha 19 de mayo del 2021-dos mil veintiuno, otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico hidrológico, en base al plano presentado del proyecto de Plano de Rasantes con fecha de mayo 2021, y al acuerdo correspondiente a la etapa de Modificación al Proyecto Urbanístico con No. de expediente administrativo F-028/2018, se informa las siguientes obligaciones y lineamientos al presente proyecto:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales, 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 su revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.
- Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración. 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 logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- 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.

**3. ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo a la Opinión Técnica Geológica - Geotécnica emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DPTDU/G 06/2021, de fecha 14-catorce de mayo de 2021-dos mil veintiuno, otorga dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos impuestos en las etapas anteriores, que no hayan sido efectuados.
- Se presenta un reporte de trabajos geotécnicos aplicados en las diferentes vialidades del proyecto Monteleón y mediante una carta responsiva firmada por el Dr. Juan Manuel Rodríguez Martínez con No. de Cédula Profesional: 433849, en donde se menciona que: "Todas las medidas tomadas en el diseño de las vialidades fueron analizadas desde el punto de vista geotécnico, durante la marcha; se diseñaron técnicas de mitigación y remediación para la estabilización de los taludes, tomando en cuenta datos estructurales: echado de la capa, buzamiento, fracturamiento, cuña crítica, característica de la roca, descripción de sondeos geotécnicos con una profundidad de 45.00 m con recuperación de núcleos, pruebas de comprensión simple, axial y triaxial, capacidad de carga, altura de talud para el diseño adecuado de las anclas, tipo de anclas (activas o pasivas), longitud, capacidad de carga varillas o torones, diámetro de la varilla o del torón así como: la longitud del bulbo, el cual dependerá de la longitud de éstas, malla triple torsión y concreto lanzado, utilizando, utilización de cáscara de coco para la estabilización de taludes conformados con material de relleno compactados a un 85%.

Se presenta una reseña fotográfica de cada uno de los cortes realizados en las diferentes vialidades del proyecto y las técnicas aplicadas para la estabilización de taludes así como el manejo adecuado de los escurrimientos pluviales, mediante aplicación de cajas disipadoras de energía y de sedimentos, bocas de tormenta, imbornales y diseño de una presa rompepicos para manejo de 2500m<sup>3</sup>/seg, la cual fue probada durante el evento extraordinario del Huracán Alex Julio 2010".

En los procesos de corte se implementaron, medidas de saneamiento, mitigación y remediación para la estabilización de los taludes en las diferentes vialidades, recomendando las medidas de seguridad y de construcción en zonas de montaña y de ladera en el municipio de Monterrey.

Conclusiones

9/12



15117

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



- Queda bajo la responsabilidad del propietario y de los asesores en materia geológica y geotécnica los procedimientos constructivos de urbanización.
  - Para La Etapa De Proyecto Ejecutivo, se deberá presentar Estudio Geotécnico y el Diseño de Pavimentos Flexible. Así mismo, se deberá presentar un procedimiento de relleno detallado, debido a que se contemplan rellenos mayores a 3.00 m. de altura.
4. **ASPECTOS ECOLOGICOS:** Respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el N° 0985/21-DIEC-SEDUE, de fecha 28-veintiocho de abril de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría:

**Se otorgan lineamientos de Desmonte solamente para el ÁREA VIAL del proyecto con una superficie de 34,360.42 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 Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) referente a la solicitud de cambio de Uso de Suelo realizada en la Delegación Estatal, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.
2. Deberá conservar los arboles mayores a 2-dos pulgadas de diámetro, de especies leucaena, retama, hierba del potro, tenaza, chapote, encino, huizache, anacahuita, gavia y yuca que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción del área vial, por lo que queda prohibido realizar daños, poda ó su derribo.
3. Se cuenta con antecedente de aprobación para el Proyecto de Rasantes con el número de Expediente RAS-117/2008, y por esta Dirección de Ecología, con número de oficio DIEC-335/2008, en fecha 11-once de Junio del 2008-dos mil ocho, para el proyecto fraccionamiento MONTELEON con una superficie para el área vial de 110,230.38 metros cuadrados, así también copia de factura número 255, 256 y 257, expedida por Dina María Lira Arrambide, Productor de Árboles Frutales y Ornamentales, por la cantidad de 2,893-dos mil ochocientos noventa y tres árboles Nativos de 2-dos pulgadas de diámetro en su tallo, por reposición de la superficie antes mencionada.
4. En el expediente número PE-213/2009 con fecha del 24-veinticuatro de Septiembre del 2009-dos mil nueve para el proyecto del fraccionamiento MONTELEON 1º SECTOR se consideraron 35,256.83 metros cuadrados de superficie para el área vial y en el expediente número F-032/2017 con fecha del 19-dicinueve de Diciembre del 2018-dos mil dieciocho para el proyecto del fraccionamiento MONTELEON 2º SECTOR, PRIVADA SERRATO se consideraron 4,367.19 metros cuadrados de superficie para el área vial, dando un total de 39,624.02 metros cuadrados para el área vial.
5. La superficie de este proyecto para el área vial es de 34,360.42 metros cuadrados y debería reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 537-quinientos treinta y tres árboles encinos de 2-dos pulgadas por reposición de la superficie antes mencionada en este proyecto.
6. Visto lo anterior y debido a la modificación del proyecto existe una diferencia entre la superficie del anterior permiso y la superficie de este permiso, quedando una diferencia a favor del solicitante por 36,245.94 metros cuadrados, para futuros Etapas dentro del mismo desarrollo del fraccionamiento.
7. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.





8. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
  9. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que, en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
  10. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
  11. Durante el tiempo que duren las actividades deberá 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.
  12. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
  13. 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.
  14. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
  15. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.
  16. En caso de encontrarse nidos o madrigueras con huevos o crías, o bien ejemplares de fauna silvestre deberá notificar al Fideicomiso 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.
  17. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán 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.
5. **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 151 fracciones VII y VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
6. **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.



**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:** 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.

**SEXTO:** 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.

**SÉPTIMO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; 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.

**OCTAVO:** Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

**ARQ. VIRGINIA CASTILLO-GONZÁLEZ**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Cristina Hernández Ortiz siendo las 09:00 horas del día 16 del mes de Julio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIÉN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Alexis Arturo Meléndez Rivera</u>	NOMBRE <u>Cristina Hernández O.</u>
FIRMA <u>Alexis</u>	FIRMA <u>[Signature]</u>