



Nº de Oficio: 16316/SEDUE/2021
Expediente N°: F-025/2021
Asunto: **Modificación al Proyecto Urbanístico**

INSTRUCTIVO

AL C. ING. ALEJANDRO GARZA CALVET
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER
Jiménez N° 326 Centro
Monterrey, N.L.
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 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno. -----
V I S T O : El Expediente administrativo número **F-025/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 08-ocho de marzo de 2021-dos mil veintiuno, presentada el **C. ING. ALEJANDRO GARZA CALVET**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**; mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **TORRES DEL CAMPANARIO**; relativo a la superficie total solicitada de **74,209.08 metros cuadrados** conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **34-069-044, 34-382-005, 34-382-006 y 34-382-007**, colindantes al norponiente de la Av. Alfonso Reyes en el Cerro de la Campana, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, Delegación Sur, 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 procedimiento administrativo iniciado con antelación a la entrada en vigor de la 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 III, 223 fracciones I al VIII, 224, 226, 241 fracción III incisos a), b) y c), 242 fracción I, 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 Instrumento N° 93,263-noventa y tres mil doscientos sesenta y tres, de fecha 09-nueve de octubre de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del C. Omar Lozano Torres, Titular de la Notaría N° 134-ciento treinta y cuatro del Distrito Federal; y , **la propiedad** de los predios en cuestión mediante Escritura Pública N° 139-ciento treinta y nueve de fecha 11-once de marzo de 2016-dos mil dieciséis pasada ante la fe del Licenciado Carlos Severiano Leal Gutiérrez, titular de la Notaría Pública número 91-noventa y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 3791, volumen 294, libro 152, fecha 02-dos de mayo de 2016-dos mil dieciséis; Rectificación de Medidas ratificada en fecha 27-veintisiete de septiembre de 2017-dos mil diecisiete ante el Licenciado Carlos Severiano Leal Gutiérrez, titular de la Notaría Pública No. 91-noventa y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 091/8782/17, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 6583, volumen 117, libro 132, sección Auxiliares, fecha 06-seis de noviembre de 2017-dos mil diecisiete; Escritura Pública número 3,054-tres mil cincuenta y cuatro, de fecha 22-veintidós de julio del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Severiano Leal Gutiérrez, titular de la Notaría Pública No. 91-noventa y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 4365, volumen 306, libro 175, en fecha 01-primer de septiembre del 2020-dos mil veinte; Escritura Pública número 3,055-tres mil cincuenta y cinco, de fecha 22-veintidós de julio de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Severiano Leal Gutiérrez, titular de la Notaría Pública No. 91-noventa y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 4383, volumen 306, libro 176, fecha 01-primer de septiembre de 2020-dos mil veinte.

IV. Que el desarrollo en cuestión cuenta con las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 20--veinte de julio de 1990-mil novecientos noventa, la Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 2432/H-0.4/90, emitida bajo el expediente administrativo N° **1002/90**, se informó sobre la **Factibilidad de Urbanización, se fijaron los Lineamientos Generales y la aprobación al anteproyecto (Proyecto Urbanístico)**, relativo a una superficie de 84,507.50 metros cuadrados.
- b) En fecha 16-dieciséis de octubre de 1990-mil novecientos noventa, la Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 3359/H-0.1/90, emitida bajo el expediente administrativo N° **2636/90**, aprobó la **Modificación al anteproyecto y el Proyecto definitivo (Ejecutivo)**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado Solidaridad Municipal de Monterrey, relativo a una superficie de 84,507.50 metros cuadrados.
- c) En fecha 19-diecinueve de mayo de 1992-mil novecientos noventa y dos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, mediante acuerdo contenido en el oficio No. 831/H-0.1/92, emitido bajo el expediente administrativo N° **F-129/92**, aprobó la **Modificación al Proyecto Ejecutivo**, para el desarrollo de un fraccionamiento denominado **Solidaridad Municipal**, relativo a una superficie solicitada de 84,507.00 metros cuadrados.
- d) En fecha 10-diez de noviembre de 2008-dos mil ocho, esta Secretaría, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 3396/2008/SEDUE, emitido bajo el expediente administrativo **MU-137/2008**, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento denominado **Torres del**





Campanario, relativo a una superficie de 75,347.55 metros cuadrados, cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

Polígono Total:	75,347.55	metros cuadrados
Tanque de Agua:	938.89	metros cuadrados
Área de reserva Total:	9,455.82	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	64,952.84	metros cuadrados
Área Vial:	14,436.24	metros cuadrados
Área Urbanizable:	50,516.60	metros cuadrados
Área Municipal cedida en Torres del Campanario:	749.66	metros cuadrados
Área vendible total:	49,766.94	metros cuadrados
Número Total de Lotes:	14	
Número total de viviendas	704	

V. De fecha 03-tres de abril del 2020-dos mil veinte, el C. Alejandro Garza Calvet, apoderado legal de la persona moral denominada Banco Actinver S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fideicomiso 2327, presentó escrito relativo a la Anuencia de Subrogación para la transferencia de derechos y obligaciones, exponiendo lo que sigue: *"...solicito la autorización para la transferencia de Derechos y Obligaciones respecto al fraccionamiento "TORRES DEL CAMPANARIO" (antes Unidad Habitacional Vida Nueva A.C.) esto en materia de Desarrollo Urbano contenido en las aprobaciones otorgadas por la Secretaria a su digno cargo, por así convenir a mis intereses hacia El FIDEICOMISO BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISO 2327 la cual adquirió los derechos que conforman el fraccionamiento antes mencionado, con todas sus obligaciones y derechos esto mediante escritura pública número (139) ciento treinta y nueve, de fecha del (11) once de marzo del (2016) dos mil dieciséis, pasada ante la Fe del C. Lic. Carlos Severiano Leal Gutiérrez Notario Público (91) noventa y uno con el ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 3791 Volumen 294 Libro 152 Sección Propiedad, Unidad Monterrey, en la fecha 02 de mayo del 2016. // Mediante este mismo acto el representante de la empresa BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISO 2327, presenta y solicita la autorización según lo ordena el artículo 274 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, SUBROGANDOSE a cumplir las condiciones y requisitos establecidos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad así como las indicadas en la ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Y artículo 259 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."*

VI. Que la Modificación al Proyecto Urbanístico solicitada consiste en el cambio en la superficie del predio debido a la rectificación de medidas, se adhieren 3 predios, se aumenta la densidad de viviendas, se modifican los números de lotes vendibles, se agrega área para cesión municipal, se incorporan dos derechos de paso pluviales, se modifican los accesos al desarrollo y se modifican las áreas viales y peatonales del fraccionamiento denominado **Torres del Campanario**, con el siguiente cuadro de áreas:

Área de terreno exp. 34-069-044	73,458.04	metros cuadrados
Área de terreno exp. 34-382-005	271.21	metros cuadrados
Área de terreno exp. 34-382-006	209.31	metros cuadrados



Área de terreno exp. 34-382-007	270.52	metros cuadrados
Área neta a desarrollar:	74,209.08	metros cuadrados
Área Vial:	11,832.88	metros cuadrados
Área Urbanizable:	62,376.20	metros cuadrados
Derechos de paso Pluvial:	282.56	metros cuadrados
Área Vendible Multifamiliar:	49,701.92	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	12,391.72	metros cuadrados
Área municipal cedida anticipadamente dentro del fraccionamiento Burócratas Municipales La campana 3er sector	10,000.00	metros cuadrados
Nº Lotes Habitacionales Multifamiliares:	13	
Número de viviendas:	1012	

Cuadro de áreas por etapas

	1º Sector M2	2º Sector M2	3º Sector M2	Total
Área a Desarrollar:	21,656.68	16,939.43	35,612.97	74,209.08
Área Vial:	5,787.76	2,683.41	3,361.71	11,832.88
Área Urbanizable:	15,868.92	14,256.02	32,251.26	62,376.20
Derechos de paso Pluvial:	0.00	131.79	150.77	282.56
Área Municipal:	374.02	0.00	12,017.70	12,391.72
Área Vendible Multifamiliar:	15,494.90	14,124.23	20,082.79	49,701.92
Nº Lotes Habitacionales Multifamiliares:	6	4	3	13
Número de viviendas:	438	568	6	1012

VII. De acuerdo al Plan Director del área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y a la autorización de factibilidad, lineamientos Generales y la aprobación del Anteproyecto (Proyecto Urbanístico) bajo No. de expediente 1002/90, indica que, la totalidad de la lotificación deberá destinarse para funciones de vivienda departamental en condominio, (en el presente caso se está solicitando Habitacional Multifamiliar, por lo que cumple con el uso permitido) debiéndose respetar como máximo una densidad de 70.00 metros cuadrados de terreno por cada departamento, además de sus correspondientes soluciones y áreas para funciones de estacionamiento, común recreativa; como mínimo de un cajón de estacionamiento por cada departamento y 30.00 metros cuadrados por departamento de área recreativa; la lotificación será indivisible y no deberá alterar su densidad original. Siendo la superficie a desarrollar de 74,209.08 metros cuadrados lo que permite un máximo de 1060 viviendas; el proyecto respeto 1012 viviendas, por lo que cumple con la densidad señalada en los lineamientos.

VIII. El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 150 y 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, ya que **requiere un área municipal total de 22,264.00 metros cuadrados**, correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (1012 viviendas, siendo un área municipal requerida de 22,264.00 metros cuadrados) por ser mayor que calcular el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 49,701.92 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida por 8,449.32 metros cuadrados), y **cede una superficie total 22,391.72 metros cuadrados, de los cuales una superficie de 12,391.72 metros cuadrados se ubican dentro de este proyecto; y 10,000.00 metros cuadrados, se**





encuentra entre las calles Julio Camelo, 1ero de Mayo y 17 de diciembre en la Colonia Burócratas Municipales La Campana 3er Sector, autorizado bajo el punto 21 del Acta 44/71, en fecha 26-veintiséis de noviembre de 1971-mil novecientos setenta y uno, quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 2348, Volumen: 279, Libro: 94, Sección: propiedad monterrey, de fecha 22-veintidós de marzo del 2011-dos mil once; cabe hacer mención que el área municipal ubicada en el tercer sector del fraccionamiento que nos ocupa, fue propuesta y aprobada en el Anteproyecto (Proyecto Urbanístico), antecedente descrito en el inciso a) del numeral IV de Considerandos del presente resolutivo. Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 fracción II sexto párrafo incisos del a) al d) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

IX. De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 22 de abril del 2021, se observó que se realizaron trabajos de desmontes, trazo, y nivelaciones del terreno; terracerías: existen vialidades al interior del predio; en cuanto al Drenaje Pluvial, Agua Potable, Drenaje Sanitario, Energía Eléctrica y Gas Natural, no se han iniciado trabajos; en Pavimentos, Cordones, Banquetas se observa que está el trazo de la calle y el ancho del rodamiento es de 3.00 metros, no cuenta con guarniciones ni banquetas, es de concreto estampado pero si sigue el trazo del plano, Alumbrado Público, Nomenclatura y Señalamiento Vial, no existe, Habilitación de Áreas Verdes; Esgurrimientos naturales y/o arroyos existe vegetación nativa del sector: No se observa ningún derecho de paso; sección de vialidades: existen vialidades al interior de los inmuebles con un ancho aproximado de 3.00 metros.

X. Que el promovente aportó los siguientes estudios técnicos:

- a) **Estudio Geológico:** Elaborado por la empresa E.M.S.A.S.A. (Estudios de Mecánica de Suelos y Asesoría, S.A. de C.V.) en fecha 30-treinta de marzo del 2020-dos mil veinte, signado por el M.C. en Ing. Adrián Gpe. Minor Franco, con Cédula Profesional N°4399005, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 30-treinta de marzo del 2021-dos mil veintiuno.
- b) **Estudio Hidrológico Superficial:** Elaborado por el M.I. Daniel Alejandro Rodríguez Valdéz con Cédula Profesional N°4741200, del cual presenta Carta Responsiva de fecha abril del 2021-dos mil veintiuno.
- c) **Estudio de Impacto Vial:** Elaborado por la empresa Estudios de Ingeniería de Transito e Impactos Viales, en fecha abril del 2021-dos mil veintiuno, signado por el M.C. José Federico López Vázquez, con Cédula Profesional N°2958754, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 05-cinco de abril del 2021-dos mil veintiuno.

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



13667

5/10

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



XII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial bajo el Folio N° 340000005205, expedido en fecha 28-veintiocho de mayo del 2021-dos mil veintiuno, por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$5,871.90 (CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 90/100 M.N.) es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$7,339.88 (SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 88/100 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; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se autoriza a la persona moral denominada **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, la **Modificación al Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **TORRES DEL CAMPANARIO**; relativo a la superficie total solicitada de **74,209.08 metros cuadrados** conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **34-069-044, 34-382-005, 34-382-006 y 34-382-007**, colindantes al norponiente de la Av. Alfonso Reyes en el Cerro de la Campana, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, N. L.; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área de terreno exp. 34-069-044	73,458.04	metros cuadrados
Área de terreno exp. 34-382-005	271.21	metros cuadrados
Área de terreno exp. 34-382-006	209.31	metros cuadrados
Área de terreno exp. 34-382-007	270.52	metros cuadrados
Área neta a desarrollar:	74,209.08	metros cuadrados
Área Vial:	11,832.88	metros cuadrados
Área Urbanizable:	62,376.20	metros cuadrados
Derechos de paso Pluvial:	282.56	metros cuadrados
Área Vendible Multifamiliar:	49,701.92	metros cuadrados
Área Municipal Proyecto:	12,391.72	metros cuadrados
Área municipal cedida anticipadamente dentro del fraccionamiento Burócratas Municipales La campana 3er sector	10,000.00	metros cuadrados
Nº Lotes Habitacionales Multifamiliares:	13	
Número de viviendas:	1012	





Cuadro de áreas por etapas

	1° Sector M2	2° Sector M2	3° Sector M2	Total
Área a Desarrollar:	21,656.68	16,939.43	35,612.97	74,209.08
Área Vial:	5,787.76	2,683.41	3,361.71	11,832.88
Área Urbanizable:	15,868.92	14,256.02	32,251.26	62,376.20
Derechos de paso Pluvial:	0.00	131.79	150.77	282.56
Área Municipal:	374.02	0.00	12,017.70	12,391.72
Área Vendible Multifamiliar:	15,494.90	14,124.23	20,082.79	49,701.92
Nº Lotes Habitacionales Multifamiliares:	6	4	3	13
Número de viviendas:	438	568	6	1012

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

TERCERO: Además, el Fraccionador (en este caso la persona moral denominada **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**), deberá cumplir con lo siguiente:

- a) **Vialidad:** De conformidad al oficio N° **DPTDU/V/110/2021**, con fecha del 16-dieciséis de abril 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:
- o Deberá coordinarse con la Secretaría de Infraestructura Vial del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona. Respecto a este punto, será necesario que previo a la etapa del Proyecto Ejecutivo, el desarrollador cuente ya con el plano de las adecuaciones viales y señalamiento vial autorizado por dicha dependencia, el cual deberá integrar al expediente y presentarlo al momento de la solicitud del Dictamen Técnico Vial para dicha etapa.
 - o Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran aquellas que pudieran ser solicitadas por la Secretaría de Infraestructura Vial.
 - o El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.
- b) **Hidrología:** De conformidad con el oficio N° **DPTDU/H 056/2021**, de fecha 11 de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría otorga el Visto Bueno, respecto al dictamen técnico hidrológico, en base a la revisión del plano presentado correspondiente a Modificación de Proyecto Urbanístico, así como al estudio hidrológico - hidráulico realizado por el Ingeniero Daniel Alejandro Rodríguez Valdez con fecha de abril del 2021, se tiene lo siguiente:



- Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos generales de diseño urbano, que no hayan sido efectuados.
 - Se deberán llevar a cabo las obras de mitigación mencionadas en el estudio de aguas superficiales presentado y anexos al estudio el cual realizó Daniel Alejandro Rodríguez Valdez con cedula profesional No. 4741200 con fecha de abril del 2021, el cual dicta las recomendaciones a seguir para poder garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento del desarrollo.
 - En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
 - Deberá 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.
- c) **Geología:** De conformidad con el oficio N° DPTDU/G 042/2021, de fecha 13 de abril del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría considera el presente dictamen factible, con base en el plano y el estudio presentado, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:
- De acuerdo al Estudio de Riesgo Geológico firmado por el Ing. Adrian Minor Franco con No. de Cédula Profesional 4399005, se encontró lo siguiente:
- Se deduce que el terreno consiste de capas de lutitas y caliza mediana a gruesas con orientación que van desde los 15° hasta los 54° los cuales están viendo en la dirección en cada uno de sus flancos. Así mismo las diaclasas presentan echados desde 75° a 90° en diferentes direcciones por lo que al momento de realizar cortes en el lomerío podría tener cuñas de deslizamiento que deberán ser tratadas desde el punto de vista geotécnico. La roca se clasifica como muy mala. Se recomienda que para la estabilidad de los cortes se utilice concreto lanzado con fibras de 50-90mm de espesor y un sistema de anclajes separados hasta 2.5m.
- Se concluye que no existe riesgo geológico, condicionado al cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y de seguridad establecidas en el estudio elaborado para dicho proyecto.
- Para la etapa de proyecto de Rasantes, se deberán presentar las secciones transversales de las vialidades proyectadas, donde se observe la altura y pendiente de los taludes resultantes. Así mismo, en caso de que se realicen cortes mayores a los 3 metros debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, se deberá presentar 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.
- d) **Aspectos Ecológicos:** De acuerdo a dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría, mediante oficio N° 0921/21-DIEC-SEDUE, de fecha 22 de abril del 2021-dos mil veintiuno, se establecen una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización del proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad, por lo que deberá cumplir con las siguientes condicionantes:
- Deberá cumplir con lo dispuesto en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.





- Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

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

QUINTO: Que en relación al escrito de fecha 16-dieciséis de abril del año en curso, descrito en el Considerando V del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey del Municipio de Monterrey, N.L., autoriza la transferencia de derechos y obligaciones en lo que concierne únicamente para el fraccionamiento **TORRES DEL CAMPANARIO** a la persona moral denominada **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, por lo que ésta deberá cumplir con las condicionantes y requisitos establecidos en las diversas autorizaciones otorgadas al referido fraccionamiento.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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 del relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

OCTAVO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción I, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO: 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 Alejandro Garza Calvet siendo las 12:55 horas del día 01 del mes de Junio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

FIRMA Allex

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alejandro Garza Calvet

FIRMA 