



Nº de Oficio: 17388/SEDUE/2021
Expediente Nº: F-049/2021
Asunto: Plano de Rasantes

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 septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. -----
V I S T O : El Expediente administrativo número **F-049/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 21-veintiuno de julio de 2021-dos mil veintiuno, presentada por 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 autorización del **Plano de Rasantes** del Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **MONTEVO (antes Torres del Campanario)** relativo a la **superficie vial** solicitada de **11,832.88 metros cuadrados** de una superficie a desarrollar 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 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 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	

e) En fecha 28-veintiocho de mayo de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolución contenida bajo el número de oficio 16316/SEDUE/2021, emitida dentro del expediente F-025/2021, autorizó la Modificación al Plano Urbanístico para el desarrollo del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **TORRES DEL CAMPANARIO**, respecto de una superficie a desarrollar 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, cuyo proyecto quedó con el cuadro de áreas siguiente:

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

V. Documentos y estudios anexados por el promovente:

- a) Oficio N° 139.04.1- 1260 (18), de fecha 22-veintidós de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, 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 Proyecto Torres del Campanario con una superficie de 7.345804 hectáreas.
- b) Oficio N° 139.04.1- 484 (21), de fecha 23-veintitrés de agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante el cual informa que el cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizado mediante N° 139.04.1- 1260 (18) (descrito en el inciso que antecede), se hizo efectivo durante la vigencia de la autorización y se cumplió con la entrega de los informes solicitados.
- c) Que mediante escrito de fecha 22-veintidós de septiembre del presente año, el promovente manifestó lo que a continuación se transcribe: *"En la solicitud de modificación al Proyecto Urbanístico "Torres del Campanario" ahora "MONTEVEO", se solicitó adherir 3 predios con una superficie de 271.21, 270.52 y 209.31 m2 mismos que se cederán como vía pública y área municipal. Dichos lotes pertenecen al fraccionamiento Burócratas Municipales 4º Sector, de esta Ciudad y por consiguiente ya cuentan con uso de suelo e impacto ambiental desde el momento que el fraccionamiento fue aprobado y registrado ante las autoridades competentes"*.
- d) Análisis de Estabilidad de Taludes en vialidades: Elaborado por el M. I. Daniel Alejandro Rodríguez Valdéz con Cédula Profesional N° 4741200, del cual presenta Carta Responsiva de fecha septiembre del 2021-dos mil veintiuno, manifestando lo siguiente: *"INFORMANDO QUE SE DEBERÁ IMPLEMENTAR UN SISTEMA COMBINADO DE MUROS DE CONTENCIÓN Y TALUDES TENDIDOS PARA LOGRAR LA ESTABILIZACIÓN DE CORTES EN ZONAS VIALES"*.
- e) Plano Hidrológico: Elaborado por Daniel Alejandro Rodríguez Valdéz con Cédula Profesional N°4741200.

VI. De fecha 22-veintidós de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, con oficio número 2882/21-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.-1260 (18), con fecha del 22-veintidós de Noviembre del 2018-dos mil dieciocho, 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: TORRES DEL CAMPANARIO, por una superficie de 7.345804 Hectáreas; emitido por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"



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 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 11,832.88 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 conservar más de 170-trescientos individuos de las especies flamboyán, anacahuita, coma, fresno, palma washingtonia y laurel de la india, mayores a 2-dos pulgadas de diámetro, 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.**
2. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 29-veintinueve individuos de especies flamboyán, anacahuita, coma, fresno, palma washingtonia y laurel de la india, la cantidad de **293-doscientos noventa y tres 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 o folio N° 20432, de fecha 28-veintiocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, expedido por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S. DE R. L. DE C. V.) a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.*
3. 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 del recibo número 3430000060638 de fecha 28-veintiocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal cubriendo el costo por mano de obra.*
4. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
5. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
10. 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.



11. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
12. 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.
13. 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.
14. 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 31 de agosto del 2021, se observaron tramos de vialidades en el sector; 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 calle de concreto, no cuenta con banquetas ni guarniciones; No cuenta con Alumbrado Público ni Nomenclatura y Señalamiento Vial; Habilitación de Áreas Verdes aún no se habilitan; Escurrimientos naturales y/o arroyos, se observan diversos escurrimientos naturales que atraviesan el predio de norte a sur: Aun no cuenta con los derecho de paso del proyecto; secciones viales: al sur con Arturo B de la Garza.

VIII. Que el presente caso se está solicitando la aprobación del Plano de Rasantes para desarrollar el Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado MONTEVO (antes Torres del Campanario), relativo a una superficie total solicitada de 74,209.08 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene una superficie vial de 11,832.88 metros cuadrados.

IX. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3430000060639, de fecha 28-veintiocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$250.94 (DOSCIENOS CINCUENTA PESOS 94/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$313.67 (TRECIENOS 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.

Por 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 Multifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **MONTEVO (antes Torres del Campanario)** relativo a la **superficie vial** solicitada de **11,832.88 metros cuadrados** de una superficie a desarrollar 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.

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 **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, 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/273/2021**, con fecha del 11-once de agosto 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:

"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. 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 151/2021**, de fecha 15-quince de septiembre 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 y al plano antecedente de la Modificación al Proyecto Urbanístico con No. de expediente administrativo F-025/2021, se informa las siguientes obligaciones y lineamientos al presente proyecto:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestas 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 una 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 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.
- Deberá garantizar que la vialidad interna cuente con una pendiente longitudinal de al menos 0.50% y pendiente transversal de mínimo 2.00%.

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 125/2021, de fecha 14-catorce de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, otorga dictamen factible, condicionado a los siguientes lineamientos:

Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos impuestas en las etapas anteriores, que no hayan sido efectuados.

De acuerdo al Análisis de Estabilidad de Taludes firmado por el Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdés con No. de Cédula Profesional: 4741200, se encontró lo siguiente: para el análisis se utilizó el programa SLIDE con el método de Bishop y Jambu, los resultados obtenidos arrojaron que realizando cortes con un ángulo de reposo de 45° se obtuvieron factores de seguridad de hasta 4.276 los cuales son mayores al mínimo recomendado (1.5). Los cortes deberán ser recubiertos para evitar problemas de erosión durante su vida útil expuesto al intemperismo del medioambiente. La implementación de muros de contención en zonas de vialidades con sus respectivos lotes colindantes, esto en zonas cuyos cortes sean menores de 3.0m. de altura.

Conclusiones

- Tener especial atención en los cadenamientos 0+040, 0+100 y 0+120 ya que los taludes tendrán un ángulo de reposo de hasta 70° de acuerdo con las secciones transversales y el Análisis de Estabilidad de Taludes recomienda que los cortes mayores de 3.00m. a realizar, deberán tener un ángulo de reposo de 45°, por lo



que se recomienda seguir las recomendaciones del estudio presentado, esto con el fin de evitar algún riesgo por deslizamiento.

- Deberá apegarse al artículo 57 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey donde se menciona que si debido al proyecto, se necesita de más altura para los niveles de la construcción, se escalonarán los muros de contención dentro de cada predio, cumpliendo con la disposición de que la altura no debe exceder de tres metros y medio.
- Queda bajo responsabilidad del propietario y los asesores en materia geológica y geotécnica los procedimientos constructivos de urbanización.
- Para la etapa de proyecto ejecutivo, se deberá presentar el Estudio Geotécnico y Diseño de Pavimentos Flexible. Así mismo, se deberá presentar un procedimiento de relleno detallado, debido a que se contemplan rellenos mayores a 3.00m. de altura.

4. ASPECTOS ECOLOGICOS: Respecto a los Lineamientos Ecológicos para el Proyecto de Rasantes, bajo el N° 2882/21-DIEC-SEDUE, de fecha 22-veintidós de septiembre 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 11,832.88 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 conservar más de 170-trescientos individuos de las especies flamboyán, anacahuita, coma, fresno, palma washingtonia y laurel de la india, mayores a 2-dos pulgadas de diámetro, 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.**
15. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 29-veintinueve individuos de especies flamboyán, anacahuita, coma, fresno, palma washingtonia y laurel de la india, la cantidad de **293-doscientos noventa y tres 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 o folio N° 20432, de fecha 28-veintiocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, expedido por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S. DE R. L. DE C. V.) a fin de acreditar haber cumplido con la compensación de arbolado.*
16. 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 del recibo número 3430000060638 de fecha 28-veintiocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal cubriendo el costo por mano de obra.*
2. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
3. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
4. 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.



5. 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.
6. 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.
7. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
8. 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.
9. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
10. 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.
11. 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.
12. 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. -----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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 14:00 horas del día 1 del mes de OCTUBRE del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Mayra Rodríguez Acosta
FIRMA *[Handwritten signature]*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE ALEJANDRO GARZA CALVET
FIRMA *[Handwritten signature]*



