



C. GUILLERMO ALFREDO OYERVIDES VALDÉS  
EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL  
BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL,  
EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (FIDEICOMISO 7420/2024 GFM)  
C. JAIME FLORES ARIAS  
EN SU CARÁCTER DE APODERADO  
PRESENTE. –

Por medio de la presente se le notifica ACUERDO expedido por el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible que a la letra dice:

Visto para resolver el Expediente Administrativo No. PDE-000128-25, integrado con motivo de la solicitud presentada ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por el C. Jaime Flores Arias, quien actúa en su carácter de Apoderado legal de la persona moral denominada BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su carácter de FIDUCIARIO (FIDEICOMISO 7420/2024 GFM) quien por conducto de su apoderado legal el C. Guillermo Alfredo Oyervides Valdés le confirió poder, por lo que en fecha 31-Treinta y uno de marzo del año 2025-Dos mil veinticinco, solicitó la expedición de un Permiso de Desmonte y Desyerbe, en predio ubicado en Falda Sur Cerro de las Mitras (Ave. Manuel J. Clouthier), S/N, identificado como Lote 313, de la Manzana 001, en la Colonia San Jerónimo, en este Municipio de Monterrey, y que posee el número de expediente catastral [REDACTED] 1 contando con una superficie de 33,459.73 m<sup>2</sup>-Treinta y tres mil cuatrocientos cincuenta y nueve punto sesenta y tres metros cuadrados, en cuya totalidad se pretenden llevar a cabo las acciones relativas al pretendido Desmonte y Desyerbe, con el objetivo de desarrollar 4-Cuatro torres con formas octagonales, con 32 niveles para albergar 650 unidades habitacionales; y

**RESULTANDO:**

I.- Que el solicitante a efecto de obtener el Permiso de Desmonte y Desyerbe ha cumplido con la presentación de los requisitos descritos en el artículo 34 Bis II del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, los cuales han sido integrados al expediente administrativo que al efecto se ha conformado.

II.- Que de conformidad con la información presentada por el solicitante, se pudo constatar que por conducto del Oficio Número: 03688/SEDUSO/2024, el cual fue dictado dentro del Expediente Administrativo Número: S-083/2024, se acordó la fusión de 4-cuatro predios, acreditando de esta manera la superficie total solicitada.

III.- Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, fracción II, del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, en fecha 06-Seis de mayo del año 2025-Dos mil veinticinco, personal adscrito a esta Dependencia Municipal procedió a realizar una Visita de Verificación al inmueble con expediente catastral [REDACTED] 1 para revisar la condición del predio y emitir el Dictamen Técnico, relativo a la de valoración y evaluación de la cubierta vegetal que sería afectada y demás aspectos que puedan derivarse con motivo de la expedición del PERMISO que se solicita.

V.- Que de conformidad con la información que obra en el expediente, se desprende que el área total del inmueble posee es de 33,459.73 m<sup>2</sup>-Treinta y tres mil cuatrocientos cincuenta y nueve punto sesenta y tres metros cuadrados, y conforme lo asentado en acta de la Visita de Verificación realizada al inmueble, que se encuentra plenamente identificado en líneas anteriores, se observa lo siguiente:

*“...durante la visita se observó un predio con topografía irregular y variaciones en su pendiente la cual es mayormente descendente y que además presenta un impacto en el suelo derivado de obras de urbanización previas en la zona y a distintas actividades relacionadas a industrias. Al localizar el expediente catastral 19-001-313, por medio del programa eCarto se identificó un predio con las características mencionadas, el cual se ha fusionado con otros 3 lotes, resultando en un predio con una superficie total de 33,459.73 m<sup>2</sup>, sobre el cual se recabaron los datos en campo. En cuanto a la vegetación, se detectaron áreas con vegetación en recuperación que constan de arbustos de especies nativas, herbáceas y pastos exóticos, zonas arboladas con ejemplares plantados y sectores dominados por especies indicadoras de disturbio como leucaenas y pastos. Se registró un total de 138-ciento treinta y ocho árboles. De estos, se plantea retirar 98-noventa y ocho ejemplares debido al desarrollo del proyecto urbanístico; se propone la reubicación de 13-trece árboles y la conservación de 27-*





*veintisiete. La condición fitosanitaria, el diámetro, la especie y el manejo propuesto para cada individuo (trasplante, retiro y/o conservación) se detallan en las tablas de arbolado anexas al presente documento. Cabe señalar que, en la tabla de levantamiento de arbolado proporcionada por el solicitante, se indica un total de ciento cuarenta árboles en el predio; sin embargo, dos de estos no cumplen con el criterio mínimo de diámetro (mayor a 5 cm a la altura del pecho), por lo que no se consideran dentro del presente dictamen. Así mismo se hace mención que para el cálculo de superficie con cubierta vegetal se utilizó el programa eCarto para poder delimitar dicha superficie, resultando en un área estimada en 11,690.4 m<sup>2</sup> que cuentan con cubierta vegetal. La vegetación y el arbolado serán impactados por las obras de desmonte. La zona se encuentra parcialmente urbanizada...” (Sic).*

**CONSIDERANDO:**

PRIMERO. – Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es la dependencia competente, por conducto de su titular y/o personal subordinado, para dar cumplimiento al objeto de la presente determinación que se dicta en acatamiento a la resolución ejecutoria que nos ocupa, conforme a lo dispuesto en los artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracción V, XXVI, LI y LII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, artículo 6 fracción III, 9 fracción IX, 34, 34 Bis II, Bis III, Bis IV, 37, y 38, del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, fundamento que acredita plenamente las atribuciones de esta Secretaría justificando de esta manera la competencia para otorgar o negar las autorizaciones o permisos para Desmonte y Desyerbe.

SEGUNDO. – Que de conformidad con lo establecido en la reforma publicada en fecha 21 de mayo de 2021, a la Ley de Hacienda Para los Municipios del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo indicado en el artículo 65 de dicho ordenamiento, se debe de entender como: a) Desmonte: Es la acción de cortar y retirar del predio baldío aquellos arbustos de tallo leñoso, cuyo diámetro sea inferior a 5 centímetros y b) Desyerbe: Es la acción de cortar y retirar del predio baldío aquellas plantas de tallo herbáceo que se encuentren en el mismo.

Aunado a lo anterior y con base en lo indicado en el Artículo 4 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, se establecen una serie de definiciones, por lo que para el caso que nos ocupa, de conformidad con el artículo antes citado, y lo establecido en la fracción III se debe de entender como cubierta vegetal lo siguiente: III. Cubierta Vegetal: Conjunto de elementos naturales que cubren o pueblan determinada área terrestre;

Además de lo anterior y en concordancia con lo establecido en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019, la cual fue publicada en el Periódico Oficial del Estado del día 5 de junio del año 2020, en el apartado 5, en lo relativo a las Definiciones, se debe de entender como Desmonte: Es la acción de cortar y retirar de un lote, unidad de propiedad privativa o predio baldío, ubicado en la zona urbana o en el área urbanizable del municipio, los arbustos de tallo leñoso, cuyo diámetro sea inferior a 5 – cinco centímetros y Despalme: Es la remoción de capas superficiales del terreno natural, (tierra vegetal con materia orgánica) que por sus características mecánicas no es adecuada para el desplante de obras de construcción.

TERCERO. - Que el PERMISO DE DESMONTE Y DESYERBE de cualquier lote o predio sólo se podrá otorgar en las áreas a ocuparse por las construcciones aprobadas por las autoridades, en cuyo caso, esta Secretaría, emitirá los lineamientos generales y específicos para realizar la remoción de la cubierta vegetal, y el desyerbe, conforme a lo dispuesto por los artículos 9 fracciones VII, IX y XXVII, 28 y 43 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

CUARTO. - Que conforme lo asentado en acta de la VISITA DE VERIFICACIÓN realizada al inmueble con expediente catastral [REDACTED] descrito e identificado plenamente en líneas anteriores se procedió a realizar la valoración y evaluación de la procedencia correspondiente a la solicitud del PERMISO DE DESMONTE Y DESYERBE procediendo a su revisión correspondiente conforme a lo indicado en el artículo 34 Bis II, Bis III, Bis IV, 43, 44, 45 y 139 fracción I, del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, por conducto del dictaminador adscrito a esta Secretaría, mismo que obra en el presente expediente administrativo, se concluye lo siguiente:

Atendiendo a lo observado en la visita, se puede constatar la existencia de cubierta vegetal dentro de la superficie de 11,690.4 m<sup>2</sup>- Once mil seiscientos noventa punto cuatro metros cuadrados, misma que consiste en matorral submontano, zonas verdes con árboles y herbáceas, así como sectores dominados por especies indicadoras de disturbio, principalmente pastos. Se registró un total de 138-ciento treinta y ocho árboles, de los cuales se pretende retirar 98-



noventa y ocho ejemplares y que se encuentran identificados de la siguiente manera: 81-Ochenta y un *Leucaenas* (*Leucaena leucocephala*) de: 15.50, 3.74, 19.75, 18.47, 14.01, 12.74, 8.92, 11.15, 10.51, 8.84, 7.48, 12.42, 25.00, 12.58, 7.32, 12.74, 8.12, 9.55, 10.51, 10.59, 8.76, 16.72, 13.38, 13.69, 13.06, 15.92, 12.74, 17.83, 20.38, 22.61, 14.33, 57.96, 8.76, 28.03, 35.03, 14.01, 23.89, 13.80, 22.29, 9.55, 70.06, 15.29, 19.11, 10.19, 16.56, 29.78, 12.74, 17.83, 23.57, 10.19, 13.06, 18.47, 13.16, 32.80, 7.01, 17.20, 19.11, 12.74, 12.10, 16.56, 8.92, 29.62, 16.88, 13.06, 12.42, 15.29, 15.61, 11.15, 12.42, 19.75, 11.46, 28.03, 14.97, 11.78, 7.96, 14.65, 13.38, 14.33, 13.69, 17.83 y 10.19 cm de diámetro, 13-Trece Retamas (*Parkinsonia aculeata*) de: 10.51, 85.99, 25.16, 16.88, 16.88, 13.06, 12.42, 10.83, 16.88, 14.33, 13.69, 14.65 y 10.51 cm de diámetro, 3-Tres Hierbas del Potro (*Caesalpinia mexicana*) de: 7.32, 11.15 y 9.55 cm de diámetro, y 1-Un Fresno (*Fraxinus sp.*) de 32.17 cm de diámetro, por otro lado se pretende realizar la conservación de 27-Veintisiete especímenes que poseen las siguientes características: 15-Quince Encinos (*Quercus sp.*) de 14.54, 42.99, 14.81, 82.80, 42.68, 19.75, 49.36, 56.69, 40.76, 55.73, 29.62, 41.08, 37.90, 42.04 y 42.04 cm de diámetro, 1-Una Palma (*Washingtonia filifera*) de 35.03 cm de diámetro, 8-Ocho Fresnos (*Fraxinus sp.*) de 37.90, 11.62, 11.62, 9.87, 33.44, 17.68, 23.89 y 9.55 y 3-Tres Retamas (*Parkinsonia aculeata*) de 12.74, 24.20 y 10.51 cm de diámetro.

Para los árboles a retirar y para la cubierta vegetal del inmueble que interfieren con el área de desplante del proyecto, se procede a realizar el cálculo correspondiente, cuya cuantificación se efectúa tomando como referencia los factores establecidos en el artículo 139 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, de acuerdo con lo siguiente:

Cuantificación de compensación por remoción de arbolado:

EXP. PDE-000128-25																																						
ESPECIE	DIÁMETRO	PÚBLICA	PRIVADA	SP 1 (NATIVO)	SP 2 (NATIVO)	SP 3 (EXOTICA)	NUEVO	JÓVEN	MADURO	DECADENTE	SANO	ENFERMO	MUERTO	REG 1 (Norte Oeste)	REG 2 (Centro)	REG 3 (Sur Huajuco)	RIESGO	DAÑO	OPCIONAL	TOTAL DE ARBOLES A COMPENSAR POR EJEMPLAR																		
																					1	0	1	0.5	0.2	0.4	1	0.7	0.3	1	0.5	0	1	0.7	0.5	0	0	1
																					1 ó 0	1, 0.5 ó 0.2	0.4, 1, 0.7 ó 0.3	1, 0.5 ó 0	1, 0.7 ó 0.5	1 ó 0	1 ó 0	1 ó 0										
																					PROPIEDAD	ESPECIE	EDAD	SANIDAD	REGION	CAUSA												
1 <i>Leucaena</i>	15.50	0		0.2				0.7				1			1				1		6.05																	
2 <i>Leucaena</i>	3.74	0		0.2				0.7				1			1				1		0.35																	
3 <i>Leucaena</i>	19.75	0		0.2				0.7				1			1				1		9.82																	
4 <i>Leucaena</i>	18.47	0		0.2				0.7				1			1				1		8.59																	
5 <i>Leucaena</i>	14.01	0		0.2				0.7				1			1				1		4.95																	
6 <i>Leucaena</i>	12.74	0		0.2				0.7				1			1				1		4.09																	
7 <i>Leucaena</i>	8.92	0		0.2				1				1			1				1		2.16																	
8 <i>Leucaena</i>	11.15	0		0.2				1				1			1				1		3.37																	
9 <i>Leucaena</i>	10.51	0		0.2				1				1			1				1		3.00																	
10 <i>Leucaena</i>	8.84	0		0.2				1				1			1				1		2.12																	
11 <i>Leucaena</i>	7.48	0		0.2				1				1			1				1		1.52																	
12 <i>Leucaena</i>	12.42	0		0.2				1				1			1				1		4.18																	
13 <i>Leucaena</i>	25.00	0		0.2				0.7				1			1				1		15.74																	
14 <i>Leucaena</i>	12.58	0		0.2				1				1			1				1		4.29																	
15 <i>Leucaena</i>	7.32	0		0.2				1				1			1				1		1.46																	









cuarenta metros cuadrados, lo que procede es realizar el cálculo por la superficie que resultará afectada, correspondiente a 2,858.40 m<sup>2</sup> por lo que es necesario tomar como referencia los factores establecidos en el artículo 139 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, misma que indica lo siguiente:

Cuantificación de compensación por remoción de superficie

EXP. PDE-0000128-25

	Factor-A	Factor-B	Factor-C	Factor-D	Factor-E	Factor-F	
Cuotas	Especie	Ubicación	Causa	Económico	Superficie	Acción	Total
1	0.5	0.5	1	1	2858.4	1	715
	Medio valor	Retiro de Cubierta	Construcción	Otro	Superficie	Retiro de Cubierta	

La compensación por concepto de remoción de cubierta vegetal para cada uno de los factores a los que se refiere el artículo 139 fracción I, primera columna, fila seis, da como resultado 0.5 en razón de la especie (factor A); por retiro de cubierta 0.5 (factor B); valor 1.0, por la causa de construcción, por proyecto de construcción (factor C); valor 1.0 por factor económico (factor D); por factor de superficie (Factor E) le resultan 2858.4 (m<sup>2</sup>) y por concepto de acción resulta un valor de 1.0 - retiro de cubierta (factor F).

Consecuentemente, se deberá de realizar la sumatoria de los especímenes descritos en líneas anteriores, los cuales arrojan el siguiente número de árboles:

<b>ARBOLES A COMPENSAR POR REPOSICIÓN DE ARBOLADO</b>	<b>1126.78</b>
<b>ARBOLES A COMPENSAR POR REPOSICIÓN DE SUPERFICIE</b>	<b>714.6</b>
<b>TOTAL DE ARBOLES A REPONER</b>	<b>1841.38</b>

La multiplicación de los factores antes descritos da como resultado un total de 1841.38- Mil ochocientos cuarenta y un punto treinta y ocho especímenes de arbolado, por lo que resulta necesario realizar las acciones de redondeo al número entero más próximo, por lo que le resultan un total de 1841-Mil ochocientos cuarenta y un árboles de especies nativas, entre las siguientes: Encino, Ébano, Sabino, Pino, Anacahuita, Anacua, Huizache, Mezquite, Palo Blanco, Yuca, Sicomoro, Alamillo, Sauce, Colorín, Pirul, Mimbre, Jaboncillo, Retama, Barreta, Chaparro Prieto, o Uña de Gato. Deberá(n) ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas), a 1.30m- metros del nivel superior del cepellón, de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León.

Con relación a lo anterior y considerando que pretende realizar la reubicación y/o trasplante de 13-Trece especímenes que poseen las siguientes características: 2-Dos Leucaenas (*Leucaena leucocephala*) de 7.01 y 21.97 cm de diámetro, 3-Tres Retamas (*Parkinsonia aculeata*) de 9.24, 11.15 y 11.46 cm de diámetro, 4-Cuatro Encinos (*Quercus sp.*) de 48.73, 22.61, 23.89 y 43.63 cm de diámetro y 4-Cuatro Fresnos (*Fraxinus sp.*) de 50.80, 40.76, 20.38 y 31.69 de diámetro, dichos individuos se encuentran con un buen estado de salud, por lo que para considerar esta petición como válida, deberá de presentar de manera previa a dicha acción, una fianza ante esta Secretaría que garantice al menos el equivalente a 353 especímenes, así mismo cubrir el monto de obra por espécimen, por concepto de reposición de arbolado incluyendo el equivalente a 353 UMA´s (113.14 pesos por ejemplar), de esta manera deberá de presentar la fianza para considerar la reubicación de los mismos por al menos 18 meses a efecto de acreditar la existencia y adaptabilidad de los individuos, a su nueva ubicación, una vez confirmado lo anterior, se procederá a emitir la liberación de la fianza; por el contrario en caso de desistirse de la reubicación arriba mencionada los árboles previamente contemplados ara dicha reubicación se





considerarán para derribo por lo que estos se agregarán a los 1126.78 árboles inicialmente considerados para derribo y dadas sus dimensiones también estarán sujetos a compensación.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible:

#### ACUERDA

PRIMERO. - Mediante la presente se otorga Permiso de Desmonte y Desyerbe, a realizar en una superficie total de 33,459.73 m<sup>2</sup> en el predio ubicado en Falda Sur Cerro de las Mitras (Ave. Manuel J. Clouthier), S/N, identificado como Lote 313, de la Manzana 001, en la Colonia San Jerónimo, en este municipio de Monterrey, y que posee el número de expediente catastral 1 propiedad de la persona moral denominada Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel en su carácter de Fiduciario (Fideicomiso 7420/2024 GFM), quien por conducto de su apoderado legal el C. Guillermo Alfredo Oyervides Valdés y su apoderado legal el C. Jaime Flores Arias, así lo han solicitado.

SEGUNDO. - De acuerdo con la cuantificación descrita en el CONSIDERANDO CUARTO del presente proveído, deberá de presentar una fianza garantizando al menos el equivalente a 353 especímenes de arbolado, además del pago que le corresponda por mantenimiento (353 UMA'S) debiendo ser esta por un periodo no menos a 18 meses, así mismo realizar una compensación mediante una reposición equivalente de 1841-mil ochocientos cuarenta y un árboles de especies nativas, entre las siguientes: Encino, Ébano, Sabino, Pino, Anacahuíta, Anacua, Huizache, Mezquite, Palo Blanco, Yuca, Sicomoro, Alamillo, Sauce, Colorín, Pirul, Mimbres, Jaboncillo, Retama, Barreta, Chaparro Prieto, o Uña de Gato. Deberá(n) ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura sobre el cepellón, de conformidad al numeral 7.4 de la NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León.

En caso de no considerar factible presentar la fianza aludida en el párrafo anterior, deberá de realizar la compensación mediante una reposición de 2194-Dos mil ciento noventa y cuatro árboles de especies nativas, entre las siguientes: Encino, Ébano, Sabino, Pino, Anacahuíta, Anacua, Huizache, Mezquite, Palo Blanco, Yuca, Sicomoro, Alamillo, Sauce, Colorín, Pirul, Mimbres, Jaboncillo, Retama, Barreta, Chaparro Prieto, o Uña de Gato. Deberá(n) ser de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura sobre el cepellón, de conformidad al numeral 7.4 de la NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León.

Los árboles deberán ser puestos a disposición de esta Secretaría, conservándose temporalmente en el vivero autorizado en que hayan sido adquiridos, donde salvaguardarán su integridad, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, para que, una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible los requiera, sean entregados al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N. L.

Para lo anterior, el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles, deberá ser proporcionado en copia simple a esta Secretaría, adjunta a una carta de cesión de derechos en favor del Municipio, o en su defecto el vivero autorizado deberá proporcionar un documento en el cual se obliga a realizar la entrega del arbolado amparado en el comprobante de compra identificando plenamente éste y firmado en original, para que pueda ser ejecutado y/o adquirido por el Municipio para coordinar la entrega de los bienes en depósito.

TERCERO.- Para la notificación del presente documento, además de la reposición de los árboles antes referidos, deberá realizar en alguna de las cajas recaudadoras de la Secretaría de Finanzas y Administración de este Municipio, un pago por el monto del valor de una UMA (el valor de la Unidad de Medida y Actualización) por cada árbol, por concepto de mano de obra, o bien realizar el trabajo de manejo y plantación por sus propios medios, de conformidad con el artículo 139 fracción III del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.



CUARTO. - Para la realización de las actividades relativas al Permiso de Desmonte y Desyerbe, que mediante el presente acto se emite, conforme a lo dispuesto por los artículos 9 fracciones VII, IX y XXVII, 26, 27, 28, 29, 35, 37, 40, 41, 42, 43 y 44 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, y de conformidad con los lineamiento 6.1 párrafos primero, segundo, tercero, sexto, séptimo, octavo y noveno; 6.1.1.1.1, 6.1.1.1.2, 6.1.1.1.4, 6.1.1.1.6, 6.1.1.1.7, 6.1.1.1.8, 6.1.1.2.1, 6.1.1.2.2, 6.1.1.2.3, 6.1.1.2.4 y 11.6.2. y demás correlativos de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019, publicada en el Periódico Oficial del Estado del día 5 de junio del año 2020, numerales 3.1, 5 fracción X, 7.1.1. y 8.1.2.1. de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022 (publicada en el periódico Oficial del Estado el día 26 del mes de abril del año 2023) y numerales 6, 6.1, 6.2, 9.8.1.1. y 9.9 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-007-2022, publicada en el periódico Oficial del Estado el día 28 del mes de octubre del año 2022), se deberá sujetar a los siguientes:

**LINEAMIENTOS AMBIENTALES GENERALES:**

1. Observar y cumplir los siguientes numerales de la norma ambiental estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante en este apartado, NAE)
  - 1.1. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 08:00 a 17:00 y sábado de 08:00 a 14:00 horas (NAE, 6.1, párrafo primero).
  - 1.2. Se deberá de controlar la generación de partículas durante las 24 horas del día, los 7 siete días de la semana, por el período que duren las actividades (NAE, 6.1, párrafo primero).
  - 1.3. Es importante mencionar que para dar cumplimiento a los lineamientos que imponen la aplicación de agua, humedecimiento de suelos y/o de rodamientos, se debe evitar generar zonas sobresaturadas y/o escurrimientos de agua a la vía pública (NAE, 6.1, párrafo primero).
  - 1.4. Así mismo deberá utilizar cualquier sistema para humedecer por medio del uso de maquinaria, equipo y/o cualquier dispositivo de tipo difusor (pulverizando el agua hasta obtener el tamaño ideal para precipitar los polvos y humos) con el fin de racionalizar y hacer un uso eficiente del agua disponible (NAE, 6.1, párrafo primero).
  - 1.5. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación u otros movimientos de tierra, reactivando los trabajos una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales (NAE, 6.1, párrafo primero).
  - 1.6. Deberá proporcionar a los trabajadores un espacio higiénico para ingerir alimentos, y contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas, y la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo (NAE, 6.1, párrafo primero).
  - 1.7. 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 25-veinticinco trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y descarga de los residuos (NAE, 6.1, párrafo primero).
  - 1.8. Cuando se concluya el desmonte, y no se inicie o se suspenda el proceso de la obra de construcción, se deberá de contar con un plan de limpieza, clasificación e instalación de medidas temporales y/o el establecimiento de cobertura vegetal permanente (NAE, 6.1, párrafo primero).
  - 1.9. Queda prohibido desmontar la totalidad de la superficie autorizada cuando la construcción se desarrolle por etapas (NAE, 6.1, párrafo primero).
  - 1.10. En caso de existir en el predio, flora y fauna silvestre de acuerdo a la clasificación de riesgo, como es la NOM-059-SEMARNAT-2010 (Protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-





categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo) deberá apearse a las condiciones y términos de la evaluación de impacto ambiental federal o estatal y estarán sujetas a las disposiciones para las mismas de la legislación vigente que resulte aplicable (NAE, 6.1, párrafo primero).

- 1.11. Las superficies desprovistas de vegetación por el proceso de construcción, a partir de un plazo no mayor a 48 horas de haber efectuado el desmonte, deberán de ser humedecidas de manera constante y/o deberán ser cubiertas con material sintético para disminuir la generación de polvo fugitivo provocado por la exposición al viento. Esta humectación deberá de mantenerse durante todas las etapas posteriores del proyecto, obra o actividad mientras persista la posibilidad de generación de polvos al ambiente (NAE, 6.1, párrafo primero).
- 1.12. El material que se genere del desmonte podrá permanecer en el sitio si puede ser triturado y/o utilizado como mejorador de suelo o para la retención de polvos, de no ser factible su reutilización deberá ser transportado a un sitio que cuente con autorización de la Autoridad estatal competente en materia de medio ambiente para recibir este tipo de material (NAE, 6.1, párrafo primero).
- 1.13. Queda prohibido utilizar fuego y/o productos químicos como método de desmonte o para deshacerse de la vegetación que ha sido removida (NAE, 6.1, párrafo primero).
- 1.14. La humectación del suelo se deberá de realizar con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o Agua No Potable, y/o bien tratar con un supresor de polvos las áreas a trabajar, así como el material producto del despalme. Este último deberá ser cubierto si no es humectado o tratado. Esta humectación deberá de mantenerse durante todas las etapas posteriores del proyecto, obra o actividad mientras persista la posibilidad de emisión de polvos y partículas al ambiente (NAE, 6.1, párrafo primero).
- 1.15. El material de despalme, o resultante de la remoción de la vegetación sólo podrá almacenarse temporalmente en el mismo inmueble, por un término no mayor a 10 – diez días naturales, excepto el que sirva para reutilizarse, tanto el que se deposite como el que se reutilice deberán humedecerse periódicamente, de tal manera que se evite la dispersión de polvos o partículas en suspensión (NAE, 6.1, párrafo primero).
- 1.16. Sólo se pueden realizar los trabajos de despalme en las áreas propuestas como vialidades o accesos en el proyecto arquitectónico autorizado, también se podrá realizar el despalme en las áreas en las que se requiera para las pruebas de los estudios de mecánica de suelos. En las demás áreas, deberá quedar en su estado original, hasta en tanto se vaya cumpliendo con el programa de obras (NAE, 6.1, párrafo primero).
- 1.17. Si se generan excedente y/o sobrantes del producto del despalme, éstos deberán ser retirados a un sitio autorizado por la Autoridad estatal competente en materia de medio ambiente (NAE, 6.1, párrafo primero).
- 1.18. Todo residuo generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nuevo León, quedando prohibido 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 final en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnará a las autoridades estatales competentes (NAE, 6.1, párrafo primero y el Artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
- 1.19. Las emisiones de ruido no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que para este caso, el límite máximo permisible es de 55 Db (A), de las 06:00 a las 22:00 horas (NAE, 6.1, párrafo primero y Artículo 6, tercer párrafo, del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).



1.20. Las demás disposiciones contenidas en la NAE-SDS-002-2019 que resulten aplicables a la actividad a realizar.

**LINEAMIENTOS AMBIENTALES ESPECÍFICOS:**

2. La realización de la actividad de desmonte o desyerbe deberá hacerse en forma mecánica, observando y cumpliendo los numerales de la norma ambiental estatal de la norma ambiental estatal NAE-SMA-007-2022, (publicada en el periódico Oficial del Estado el día 28 del mes de octubre del año 2022).
  - 2.1. No se permite el desmonte mediante quema, así sea controlada. 9.9.1.
  - 2.2. No se permite el uso de herbicidas u otra sustancia química para realizar las actividades de desmonte. 9.9.2.
3. Deberá reportar a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible la adecuada disposición de los residuos de construcción y, en su caso demolición ("RCD"), en observancia y cumplimiento de la NAE-SMA-008-2022 (publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 26 de abril del año 2023), que establece: "Los Generadores domiciliarios deberán reportar al término de la obra la adecuada disposición de los RCD al municipio correspondiente . . .". Numerales 5 fracciones IX y X, 7.1.1, y 8.1.2.1 de la norma en mención.
4. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
5. El solicitante del presente PERMISO queda obligado a restaurar y regenerar el suelo del inmueble, así como la cubierta vegetal removido a consecuencia de las obras de construcción, en las áreas que no son parte del desplante de la obra autorizada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 26 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, además deberá de habilitar el área de absorción y área verde que se le indique en la licencia de construcción.
6. Las áreas afectadas por el proceso de urbanización deberán ser regeneradas con cubierta vegetal, preferentemente con especies nativas y elementos necesarios para evitar la erosión. Por ejemplo, el área ajardinada. (Artículo 27 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana)
7. Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto las áreas de la construcción autorizadas. En caso necesario, si la realización de los trabajos lo amerita, se podrá desmontar una franja como máximo de tres metros de ancho alrededor del área de desplante de la construcción autorizada (Artículo 44 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).
8. Se le exhorta a contar en el sitio del proyecto con bitácoras de campo, manifiestos y registros correspondientes, con las cuales se acredite el seguimiento y cumplimiento de los presentes lineamientos generales y específicos, lo anterior a efecto de contar con información que en caso de algún requerimiento por parte de esta u otra autoridad justifique el cumplimiento de lo contenido en el presente documento, lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 119 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana.
9. Si se genera material de despilme, deberá darse de alta como Generador de Residuos de Manejo Especial y en su caso como Generador de Residuos Peligrosos, lo anterior a efecto de contar con información que en caso de algún requerimiento por parte de esta u otra autoridad justifique el cumplimiento de lo contenido en el presente documento, lo anterior de conformidad con lo señalado en los artículos 30, 71 y 119 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana.



10. Deberá de presentar un informe en el cual se acredite el cumplimiento, implementación y seguimiento de las actividades que, con motivo de alertas ambientales que, en su caso, declare la autoridad competente del Gobierno del Estado, para cuyo conocimiento lo deberá consultar la página <http://aire.nl.gob.mx/>, así como estar atento a la difusión que pudieran dar los medios de comunicación sobre dichas alertas por mala calidad del aire.
11. Deberá conservar los especímenes de arbolado descritos en el considerando cuarto, tal como se estableció por parte del solicitante en la documentación que fue presentada (levantamiento de arbolado así como plano arquitectónico del proyecto) y lo constatado mediante la VISITA DE VERIFICACIÓN, de lo contrario se hará acreedor a las sanciones correspondientes en cuanto a no respetar los especímenes localizados, así como a la aplicación de sanciones administrativas que correspondan en los términos del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana. (Artículo 41 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).

QUINTO. – La vigencia del presente PERMISO es de 1-año, mismo que empezará a contar a partir del día siguiente de la notificación de este documento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 34 Bis IV, último párrafo, del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, Nuevo León.

SEXTO. - Esta Secretaría se reserva el derecho de verificar el cumplimiento de los lineamientos contenidos en el presente Permiso, con el fin de revalidar la autorización otorgada, modificarla, suspenderla o revocarla, si se produjeran alteraciones nocivas imprevistas al ambiente y/o a la comunidad, por lo que para efecto de revalidar la Autorización o emitir una prórroga, resulta necesario el cabal cumplimiento de las disposiciones previamente señaladas. Así mismo, se hace del conocimiento que, en el caso de un posible incumplimiento, puede ser sujeto a algún tipo de sanción.

SÉPTIMO. – Se le notifica que en caso de ubicarse en el supuesto del artículo 28 fracciones VII y XI de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y el artículo 5º incisos O) fracciones I o II y/o S), del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, deberá contar con los permisos de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT, los cuales deben acompañar, así como lo dispone el artículo 146 inciso V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en virtud de que en caso de que les aplique, le serán exigibles en el momento procedimental oportuno según lo prevé el artículo antes señalado. El promovente integra al expediente el Dictamen Técnico Forestal (DTF) elaborado por el C. Ing. Gregorio Mendoza Guzmán, quien se desempeña como Prestador de Servicios Técnicos Forestales (PSTF), mismo que se encuentra Inscrito en el Registro Forestal Nacional con los siguientes datos: Libro TAMPS, Tipo UI, Volumen 1 Número 1, año 21, en el cual señala a manera de conclusión.... Al no contar con vegetación que pueda denominarse Vegetación Forestal, no amerita de acuerdo con la Ley, la presentación de un estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo para la implementación del proyecto que se presenta... (Sic)

OCTAVO. – La presente resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad, ni respecto de cualquier otro, cuyo otorgamiento sea de competencia de esta o alguna autoridad diversa y se dictó con base en la documentación, datos e información proporcionados por el promovente bajo su más estricta responsabilidad

NOVENO. - Notifíquese al solicitante, previo al pago de derechos municipales que se causen y l acreditación de lo estipulado.



**Gobierno  
de Monterrey**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Oficio No. SDU/02872/2025

PDE-000128-25

Asunto: Permiso Desmonte y Desyerbe

Monterrey, N. L. a 18 de julio de 2025

Así lo acuerda y firma el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey; N. L., de conformidad con lo establecido por los artículos 1, 2, 4, 5, 6, fracciones V, VII y IX, 7, fracción II, 8, 10, fracciones V, y XV, y 61 de la Ley Para la Conservación y Protección del Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 2, primer párrafo, 4, fracción III, XIX, y XXIV, 6, fracción III, 9, fracciones VII, y XXVII, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 34 Bis II, 35, fracción II, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 79 fracción III, del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, Nuevo León, los lineamiento 6.1, párrafos primero, segundo, tercero, sexto, séptimo, octavo y noveno; 6.1.1.1.1, 6.1.1.1.2, 6.1.1.1.4, 6.1.1.1.6, 6.1.1.1.7, 6.1.1.1.8, 6.1.1.2.1, 6.1.1.2.2, 6.1.1.2.3, 6.1.1.2.4 y 11.6.2. y demás correlativos de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019, publicada en el Periódico Oficial del Estado del día 5 de junio del año 2020, expedida por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; numerales 3.1, 5 fracciones IV, V, VI, IX y X; 7.1.1. y 8.1.2.1. de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022 (publicada en el periódico Oficial del Estado el día 26 del mes de abril del año 2023) y numerales 9.9.1, 9.9.2 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-007-2022, publicada en el periódico Oficial del Estado el día 28 del mes de octubre del año 2022); artículos 1, 3, 10, 11, 16, fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, II, XII, XXIV, L, LI, y LII, 108, fracciones I, XIII, XVIII, y XX, y demás aplicables, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; así como lo establecido en el Apartado B del artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-059-SEMARNAT-2010 y NOM-081-SEMARNAT-1994.

MONTERREY, NUEVO LEÓN, A 18 DE JULIO DE 2025

ATENTAMENTE

*4a*

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.



Gobierno  
de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

SCS/ MML/ CIPR/CAPR/mans

Lo que notifico a usted, por medio de este instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Flores Arias Jaime, quien dijo ser fronterizo, y se identificó con 2; siendo las 2:10 horas del día 08 del mes Agosto del año 2025 dos mil veinti cinco Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: Rosa Nelly Ayala G  
CREDENCIAL No. 41850  
FIRMA: [Firma]

NOMBRE: Flores Arias Jaime  
CREDENCIAL No. 2  
FIRMA: [Firma]

TESTIGO:

TESTIGO:

NOMBRE: Claudia Prado Rojas  
CREDENCIAL No. 219257  
FIRMA: [Firma]

NOMBRE: Alba Elizabeth Corti Pato  
CREDENCIAL No. 24246  
FIRMA: [Firma]

## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	PDE-000128-25
	Fecha de Clasificación	24 de Septiembre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	1. Expediente Catastral, 2. Número de OCR (Credencial de Elector).	
Rúbrica, Nombre del titular del área y cargo público	 <b>Ing. Martin Mendoza Lozano</b> Director General para un Desarrollo Verde de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.	