



N° de Oficio: 1592/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-032/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
a la Autorización de Ventas

INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. GABRIEL RENE TOVAR RAMIREZ Y ELVA NELLY WING TREVIÑO
DELEGADOS FIDUCIARIOS DE LA INSTITUCION FIDUCIARIA
BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX,
DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5
Calle Hidalgo N° 526 Nte., Zona Centro,
San Pedro Garza García, N. L.
Presente.-**

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

---En la ciudad de Monterrey, N. L. a los 30-treinta días del mes de Junio del año 2015-dos mil quince.-----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-032/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 29-veintinueve de abril del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 25-veinticinco de junio del mismo año, presentados por los C.C. Gabriel René Tovar Ramírez y Elva Nelly Wing Treviño, en su carácter de Delegados Fiduciarios de la Institución Fiduciaria BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA, FIDEICOMISO N° 111360-5, según consta en Escritura Publica N° 64,473-sesenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y tres, de fecha 31-treinta y uno de agosto de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público Titular N° 01-uno, con ejercicio en el Distrito Federal de la Ciudad de México; mediante el cual solicitan la **Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas** la cual consiste en reducir el área de 3 lotes: Lote 16 y 17 de la Manzana 45 y Lote 10 de la Manzana 43 ampliando el Derecho de Paso de SADM 7ª de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual consta de 150-ciento cincuenta lotes habitacionales unifamiliares denominado **SANTA ISABEL 2° SECTOR 1° ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de **110,362.836 metros cuadrados**, la cual se resulta de la suma de 04-cuatro predios, los cuales se indican a continuación: **1.- Polígono: 229-C con superficie de 26,985.574 metros cuadrados**, de la cual para este Sector se tomara la superficie de **23,388.682 metros cuadrados**; identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-229**; **2.- Polígono 137-B con superficie 85,755.847 metros cuadrados**, de la cual para este Sector se tomará la superficie de **59,071.981 metros cuadrados**; identificado bajo el expediente catastral **52-007-324**; **3.- Polígono se 185-B con superficie de 624,649.778 metros cuadrados**, de la cual para este Sector se tomará la superficie de **27,869.618 metros cuadrados**; identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-185**; **4.- Polígono 185-C con superficie de 32.555 metros cuadrados**; identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-728**; los cuales se acreditan mediante Escritura Publica N° 7,609-siete mil seiscientos nueve, de fecha 27-veintisiete de octubre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular N° 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en el Estado de Nuevo León; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 11,446, Volumen 270, Libro: 458, Sección Propiedad, de fecha 22- veintidós de diciembre del 2008-dos mil ocho; Así mismo presenta Rectificación de Medidas, contenida en el Acta Fuera de Protocolo N° 69,236, de fecha 17-diecisiete de marzo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular N° 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

1/12

Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 1,725, Volumen 103, Libro 35, Sección Auxiliar Monterrey, de fecha 14-catorce de abril del 2010-dos mil diez, predios ubicados al noreste del fraccionamiento Antigua Hacienda Santa Anita, Distrito Urbano Los Cristales, Delegación Huajuco; 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. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio No. 1651/2009/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de junio del 2009-dos mil nueve emitido dentro del expediente administrativo N° FYL-021/2009, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de urbanización inmediata, relativo a una superficie de 66,421.75 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-229. Posteriormente, mediante resolución contenida en el oficio No. 1646/2009/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de junio del 2009-dos mil nueve con expediente administrativo N° FYL-022/2009, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de urbanización inmediata, únicamente para la superficie del predio que se encuentra fuera de los límites Área Natural Protegida Sierra de la Silla, relativo a una superficie de 630,000.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 52-007-185. Además esta misma Secretaría, mediante resolución contenida en el oficio No. 1652/2009/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de junio del 2009-dos mil nueve emitido dentro del expediente administrativo N° FYL-023/2009, informó sobre la Factibilidad de Urbanización y fijó los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de urbanización inmediata, relativo a una superficie de 100,000.00 metros cuadrados identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-324.

II. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio No. 2936/SEDUE/2010, de fecha 02-dos de noviembre del 2010-dos mil diez, emitida dentro del expediente administrativo N° PU-022/2010, aprobó el Proyecto Urbanístico, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata; denominado SANTA ISABEL, relativo a una superficie neta a desarrollar de 254,801.25 metros cuadrados, correspondiente a una superficie de mayor extensión de 796,016.68 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 03-tres predios, los cuales se indican a continuación 1.- Lote N° , con superficie de 99,773.53 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-324; 2.- Lote N° 2 con superficie de 66,243.15 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-229; 3.- Lote N° 3 con superficie de 630,000.00 metros cuadrados bajo el número de expediente catastral 52-007-185, del cual para esta superficie se tomara la superficie de 88,784.57 metros cuadrados, quedando una superficie fuera de aprobación de 541,215.43 metros cuadrados, el cual resultó con el siguiente cuadro de áreas:

Área Total del Polígono:	254,801.25	metros cuadrados
Área Verde Reservada:	13,295.93	metros cuadrados
Área Reservada Fuera de Aprobación:	1,078.25	metros cuadrados
Área Cedida a Agua y Drenaje (tanque):	1,600.00	metros cuadrados
Área Neta:	238,827.07	metros cuadrados
Área Vial:	68,921.35	metros cuadrados



N° de Oficio: 1592/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-032/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
a la Autorización de Ventas

Área Urbanizable:	169,905.72	metros cuadrados
Área Municipal:	40,034.75	metros cuadrados
Área Vendible:	118,042.06	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	8,254.64	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,755.69	metros cuadrados
Área de Tanques:	1,818.58	metros cuadrados
Total de Lotes:	292	

III. Posteriormente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante resolución de fecha 09-nueve de marzo de 2011-dos mil once, contenida bajo el N° de oficio 668/SEDUE/2011, emitida dentro del expediente administrativo **RAS-087/2010**, aprobó el Proyecto de Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado SANTA ISABEL 1ER SECTOR, relativo a una superficie a desarrollar del 1er. Sector de 55,745.19 metros cuadrados, cuyo proyecto de rasantes tiene una superficie de Área Vial de 20,790.32 metros cuadrados. Mediante resolución contenida en el oficio N° 4069/SEDUE/2011, de fecha 20-veinte de diciembre de 2011-dos mil once, bajo el expediente administrativo N° **MUYPE-089/2011** aprueba la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en un ajuste para mejoras del proyecto general, modificándose así el cuadro de áreas, y Proyecto Ejecutivo del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, con usos complementarios Comercial, Servicios y Club Deportivo, denominado Santa Isabel Primer Sector.

Y en cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito en el instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 67 Volumen 129, Libro 3 Sección Resolutivos Y Convenios Diversos de Monterrey de fecha 06-seis de Enero del 2012-dos mil doce, así mismo autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio N° 4080/SEDUE/2011, de fecha 20-veinte de diciembre del 2011-dos mil once, emitida dentro del expediente administrativo N° **V-102/2011**, autoriza para que se lleve a cabo la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata con usos complementarios Comercial, Servicios y Club Deportivo, denominado Santa Isabel Primer Sector, relativo a una superficie solicitada de 58,584.22 metros cuadrados, cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

Área Neta Total:	254,801.25	metros cuadrados
Área para Futuros Sectores:	196,090.72	metros cuadrados
Área del Primer Sector:	58,710.53	metros cuadrados
Área Reservada fuera de Aprobación:	126.31	metros cuadrados
Área Neta:	58,584.22	metros cuadrados
Área Vial:	15,128.05	metros cuadrados
Área Urbanizable:	43,456.17	metros cuadrados
Área Municipal:	4,992.10	metros cuadrados
Área Vendible Total:	34,885.50	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	23,356.20	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	1,064.32	metros cuadrados

Área Recreativa y Deportiva:	9,699.08	metros cuadrados
Área de Servicios:	765.90	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	3,578.57	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	75	
Lotes Habitacionales:	71	
Lote Comercial y Servicios:	01	
Lotes Recreativos y Deportivos:	02	
Lote de Servicio:	01	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 938, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha: 13-trece de febrero del 2012-dos mil doce; con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- V. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio N° 2947/SEDUE/2012, de fecha 16-dieciseis de octubre del 2012-dos mil doce, emitida dentro del expediente administrativo N° **MU-134/2012**, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en un ajuste en el trazo de algunas áreas viales, la incorporación del área de Servicios (recreativa y deportiva), la integración de servidumbres de paso para drenaje pluvial, para servicios de agua potable y drenaje sanitario; y por consiguiente se ajustó el cuadro general de áreas, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de uso Complementario de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado Santa Isabel 2° Sector, relativo a una superficie solicitada de 181,922.305 metros cuadrados; correspondiente a la superficie de mayor extensión de 796,016.68 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Polígono 229-C, a desarrollar:	20,447.609	metros cuadrados
Área Polígono 229-D, a desarrollar:	8.721	metros cuadrados
Área Polígono 229-E, a desarrollar:	6,284.628	metros cuadrados
Área Polígono 137-B, a desarrollar:	85,228.370	metros cuadrados
Área Polígono 185-C, a desarrollar:	32.555	metros cuadrados
Área Polígono 185-D, a desarrollar:	69,920.422	metros cuadrados
Área a Desarrollar:	181,922.305	metros cuadrados
Área Vial:	53,061.693	metros cuadrados
Área Urbanizable:	128,860.612	metros cuadrados
Área de tanque SADM:	2,113.315	metros cuadrados
Área de Carcomo SADM:	1,600.00	metros cuadrados
Derecho de Paso SADM:	6,608.763	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	1,755.692	metros cuadrados
Área Municipal en proyecto:	25,178.910	metros cuadrados
Área Vendible Total:	91,603.932	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye áreas de servidumbre de paso pluvial):	91,007.771	metros cuadrados
Área Recreativa y Deportiva 3:	596.161	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	211	



N° de Oficio: 1592/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-032/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
a la Autorización de Ventas

N° Lotes Recreativos y Deportivos: 001
N° Total de Lotes: 212

VI. Esta misma autoridad mediante resolución contenida en el oficio N° 598/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2013-dos mil trece, emitida dentro del expediente administrativo N° F-049/2013, aprobó el Proyecto de Rasantes, relativo a una superficie solicitada de 181,922.305 metros cuadrados, para el fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 2° SECTOR, cuyo proyecto tiene una Superficie Vial de 53,061.693 metros cuadrados.

VII. Posteriormente mediante resolución contenida dentro del Oficio N° 368/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2014-dos mil catorce, emitida dentro del expediente administrativo N° F-023/2014, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en un ajuste en el trazo de algunas áreas viales, con esto se ajusta al área municipal, se relotifican algunos lotes, y se ajusta al cuadro general de áreas; y Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 2° SECTOR 1era ETAPA, relativo a la superficie total solicitada de 110,362.836 metros cuadrados, quedando con la distribución de áreas siguiente:

Área Polígono 137-B2, a desarrollar:	59,071.981	metros cuadrados
Área Polígono 229-C1, a desarrollar:	2,941.104	metros cuadrados
Área Polígono 229-C3, a desarrollar:	20,447.578	metros cuadrados
Área Polígono 185-D, a desarrollar:	27,858.497	metros cuadrados
Área Polígono 185-E, a desarrollar:	11.121	metros cuadrados
Área Polígono 185-C, a desarrollar:	32.555	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar:	110,362.836	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1° Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1° Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 2° Sector 1° Etapa:	110,362.836	metros cuadrados
Área Vial:	31,724.719	metros cuadrados
Área Urbanizable:	78,638.117	metros cuadrados
Área Municipal:	14,094.936	Metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye áreas de servidumbre de paso pluvial):	56,549.260	metros cuadrados
Área C.F.E. (Transformadores):	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	4,649.204	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales:	150	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fue inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 4015, Volumen: 133, Libro: 161, Sección: Resolutivos Y Convenios Diversos, de fecha: 10-diez de noviembre del 2014-dos mil catorce; así mismo autorizó su realización y otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios

públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

VIII. Posteriormente mediante resolución contenida dentro del Oficio N° 801/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 11-
 once de Septiembre del 2014-dos mil catorce, emitida dentro del expediente administrativo N° F-066/2014,
 se otorga la Autorización de las Ventas de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de
 Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL, 2° SECTOR, 1° ETAPA, el cual constará de 150-
 ciento cincuenta lotes habitacionales unifamiliares; relativo a la superficie solicitada de 110,362.836 metros
 cuadrados, formado por la suma de 4-cuatro de predios, los cuales se indican a continuación; 1.- Polígono
 229-C con superficie de 26,985.574 metros cuadrados, la cual para este Sector se tomara la superficie de
 23,388.682 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-229**; 2.- Polígono
 137-B con superficie de 85,755.847 metros cuadrados, la cual para este Sector se tomará la superficie de
 69,071.981 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-324**; 3.- Polígono:
 185-B con superficie de 624,649.772 metros cuadrados, la cual para este Sector se tomará la superficie de
 27,869.618 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral **52-007-185**; 4.- Polígono
 185-C con superficie de 32.555 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral **52-
 007-728**; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área Polígono 137-B2, a desarrollar:	59,071.981	metros cuadrados
Área Polígono 229-C1, a desarrollar:	2,941.104	metros cuadrados
Área Polígono 229-C3, a desarrollar:	20,447.578	metros cuadrados
Área Polígono 185-D, a desarrollar:	27,858.497	metros cuadrados
Área Polígono 185-E, a desarrollar:	11.121	metros cuadrados
Área Polígono 185-C, a desarrollar:	32.555	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar:	110,362.836	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1° Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1° Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 2° Sector 1° Etapa:	110,362.836	metros cuadrados
Área Vial:	31,724.719	metros cuadrados
Área Urbanizable:	78,638.117	metros cuadrados
Área Municipal:	14,094.936	Metros cuadrados
Área Vendible Habitacional (incluye áreas de servidumbre de paso pluvial):	56,549.260	metros cuadrados
Área C.F.E. (Transformadores):	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	4,649.204	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
N° Total de Lotes:	150	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y
 de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del
 Estado de Nuevo León, bajo el N° 987, Volumen: 174, Libro: 158, Sección: Fraccionamientos Monterrey, de
 fecha: 10-diez de Noviembre del 2014-dos mil catorce; con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas
 las áreas correspondientes al Municipio.



N° de Oficio: 1592/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-032/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
a la Autorización de Ventas

IX. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el oficio 1530/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 23-veintitres de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo N° F-022/2015, autorizó la Modificación del Proyecto Urbanístico consiste en reducir el área de 3 Lotes: Lote 16 y 17 de la Manzana 45 y Lote 10 de la Manzana 43, ampliando con esto el Derecho de Paso de SADM 7a, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 2° SECTOR 1ª ETAPA, relativo a la superficie total solicitada de 110,362.836 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Polígono 137-B2, A Desarrollar	59,071.981	metros cuadrados
Polígono 229-C1, A Desarrollar	2,941.104	metros cuadrados
Polígono 229-C3, A Desarrollar	20,447.578	metros cuadrados
Polígono 185-D, A Desarrollar	27,858.497	metros cuadrados
Polígono 185-E, A Desarrollar	11.121	metros cuadrados
Polígono 185-C, A Desarrollar	32.555	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar	110,362.836	metros cuadrados
Área del segundo sector 1era Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo sector 1era Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 2do Sec. 1era Etapa:	110,362.836	metros cuadrados
Área Vial:	31,724.719	metros cuadrados
Área Urbanizable:	78,638.117	metros cuadrados
Área Municipal:	14,094.936	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional:	56,362.513	metros cuadrados
(incluye áreas de servidumbre de paso pluvial)		
Área C.F.E. (transformador):	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso S.A.D.M.:	4,835.951	metros cuadrados
Área Cárcamo	1,600.000	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	150	

X. Escritos libres presentados por el interesado, vinculado con el expediente:

- o Que en relación a los Gravámenes que versan respecto de los predios objeto del trámite que nos ocupa, el promovente presenta en fecha 29-veintinueve de Abril de 2015-dos mil quince, escrito signado por los C.C. Lic. Yohana Rangel Reyes y Lic. Javier Arturo Martínez Valdez, en representación de la persona moral denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO, en el que hace referencia al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que consta en Escritura Pública N° 19,536 de fecha 28 de Junio de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular N° 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2601, Volumen 180, Libro 105, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de Agosto de 2012-dos mil doce; y Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que consta en Escritura Pública N° 23,883 de fecha 10 de Febrero de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular N° 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito

Registral en el Estado de Nuevo León, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1138, Volumen 184, Libro 46, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de Abril de 2014-dos mil catorce; (de la cual se anexan copias), celebrado entre la Institución Bancaria y la sociedad denominada DESARROLLO RESIDENCIAL SANTA ISABEL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a quien se denominó como LA ACREDITADA, señalando que en dichos contratos se otorgaron en garantía, los inmuebles objeto de la solicitud que nos ocupa, escrito en el que manifiesta: ".....nos permitimos informarle que esta Institución Bancaria está de acuerdo en autorizar dicha operación, en los términos antes señalados, siempre y cuando se cumplan con las siguientes condiciones:

- a) *Que el trámite que realizaran, no afecte a los inmuebles que actualmente garantizan el adeudo que tiene la sociedad **DESARROLLO RESIDENCIAL SANTA ISABEL, S.A. DE C.V.**, con **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCION DE BANCAMULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO** y se efectuó sin afectar en forma alguna los términos en los cuales se constituyó el gravamen sobre el mismo a favor de **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO**.*
- b) *Que una vez que se formalice la Modificación al Proyecto Ejecutivo y de Ventas y/o la escritura correspondiente se encuentre debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se nos remita copia de la misma para integrarla a nuestros expedientes....."*

Con lo cual cumple con el requisito de contar con la autorización del acreedor del gravamen, que se encuentra indicado en el artículo 230, fracción IV, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- o En fecha 25-veinticinco de Junio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: *"Por medio de la presente nos permitimos solicitarle la modificación al **PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS** del fraccionamiento **SANTA ISABEL 2° SECTOR 1ª ETAPA** el cual fue autorizado en ventas bajo el expediente F-066/2014. La modificación consiste en reducir el área de 3 lotes: **Lote 16 y 17 de la Manzana 45 y Lote 10 de la Manzana 43**, ampliando con esto el **Derecho de Paso de SADM 7ª**. Lo anterior debido a una corrección en el trazo físico de los lotes mencionados.*

Con esta modificación disminuye el Área Municipal Requerida y aumenta el Área municipal para Futuros Sectores, actualizando los respectivos cuadros de polígonos..."

- o En fecha 25-veinticinco de Junio del 2015-dos mil quince, manifestó lo siguiente: *"Por medio de la presente me permito saludarle y a la vez informarle que con la modificación al **PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS** del fraccionamiento **SANTA ISABEL 2° SECTOR 1ª ETAPA** el cual consiste en reducir el área de 3 lotes: **Lote 16 y 17 de la Manzana 45 y Lote 10 de la Manzana 43**, ampliando con esto el **Derecho de Paso de SADM 7ª**, también nos comprometemos a la **NO AFECTACION DE TERCEROS** con dicho cambio....."*

- XI. Que las obras de urbanización faltantes de este fraccionamiento, siguen garantizadas mediante la póliza de fianza N° 1549618, expedida el día 01-uno de septiembre del 2014-dos mil catorce, por **ACE FIANZAS**



N° de Oficio: 1592/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-032/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
a la Autorización de Ventas

MONTERREY, S.A., en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$25,540,581.64 (VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 64/100)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

- XII. Que en fecha 11-once de Mayo del 2015-dos mil quince, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; donde se observó el avance de las obras en el lote 16 y 17 de la manzana 45 y en el lote 10 de la manzana 43 para la ampliación del derecho de paso de S.A.D.M. 7a en el sentido de oriente a poniente con un ancho actual de 10.00 metros para ampliarse a 12.94 metros, en cuanto al desmonte, los cortes y las nivelaciones no se han realizado, en cuanto al trazo se observan estacas para la limitación del predio, Terracerías: Colindante a los predios se observa que se realizaron trabajos de terracería los cuales han sido erosionados por las lluvias, Drenaje Sanitario: En el derecho de paso 7a, se observan alcantarillas para drenaje sanitario y colindante al lote 10 de la manzana 43 se observa la construcción de un registro para válvula de control de agua potable. Drenaje Pluvial: En el derecho de paso 7 a frente a la manzana 42 se observa un imbornal con muros de piedra y en el cual se instaló un poliducto, Agua Potable: El lote 10 de la manzana 43 cuenta con acometida. Gas Natural: No se ha realizado la canalización en las calles frente a los lotes. Pavimentación: No se ha realizado frente a los lotes, Banquetas y Guarniciones: No se ha realizado la construcción de banquetas y guarniciones. Electrificación: No se ha iniciado los trabajos de instalación de tuberías y construcción de registros y bases para los transformadores. Alumbrado Público: No se han iniciado la instalación del poliducto y la construcción de las bases para las luminarias. Jardinería y Arborización: No se ha iniciado el sembrado de árboles y pasto. Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado, Equipamiento: Aun no se han iniciado los trabajos, Uso de Suelo del Área Colindante: al norte, al sur, al oriente y al poniente de los lotes, habitacional unifamiliar. Ocupación de los Lotes (Construcción Existentes): aún no hay construcción en los lotes. Colindancias del Predio: Al norte, al sur, al oriente y al poniente con lotes del mismo Fraccionamiento. Infraestructura: Frente a los lotes se han instalado los servicios de agua y drenaje sanitario y en el derecho de paso poliducto para pluvial. Sección de Vialidades Colindantes al Predio: En etapa de construcción la Calzada Santa Isabel con una sección de 12.00 m. frente al lote 16 de la manzana 45 y una sección de 12.00 m. frente a la calle De la Capilla frente al lote 10 de la manzana 43. Esgurrimientos Naturales y/o Arroyos: Hay un escurrimiento al norte del lote 10 de la manzana 43 identificado como derecho de paso SADAM 7a. Vegetación: Encinos, anacahuítas, mezquites, palmas, yucas, sombrillas, plantas rastreras y arbustivas. Derechos de paso C.F.E., A. y D., Gas, Pluvial y C.N.A.: los que se indican en el plano de SADAM y pluviales.
- XIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 317000022441, de fecha 15-quinque de Junio del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$4,100.85 (CUATRO MIL CIEN PESOS 85/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas.

XIV. BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA, FIDEICOMISO N° 111360-5; por medio del presente instrumento, cede y traspasa sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 231 Fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 56 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León:

XV. Que revisados los antecedentes de aprobación del predio objeto del fraccionamiento, realizado el estudio y análisis del expediente, considerando los dictámenes jurídicos, urbanísticos y demás constancias que obran en el mismo, además que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre Zonificación, Lotificación, Densidad, Lineamientos, Drenaje Pluvial, Áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstos en la Ley en la materia, resulta positiva la solicitud de Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas y es procedente la garantía propuesta para causar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado SANTA ISABEL 2° SECTOR, 1ª ETAPA.

XVI. Que 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 Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1 fracción VI, 7, 8, 9 inciso B) fracciones I y II, 3, 12 fracción XXI, 13, 124 fracciones IV, V, VI, VIII, X, XI, 148 fracción I, 150 fracciones del I al V, 151 fracciones I y II, 218 fracciones V y VI, 219 fracciones III y IV, 226, 228 fracciones I a la XVI, 230 fracciones I a la X, 241 fracciones V y VI, 242 fracciones III y IV, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 12 fracción III, 15 fracción I "De Planeación y Administración", inciso D), fracción II "De Desarrollo Urbano" incisos K) y L) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos antes señalados, se autoriza a la Institución Bancaria denominadas **BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA, FIDEICOMISO N° 111360-5;** la Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas consistente en reducir el área de 3 Lotes: Lote 16 y 17 de la Manzana 45 y Lote 10 de la Manzana 43, ampliando con esto el Derecho de Paso de SADM 7ª; de los Lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual consta de 150-ciento cincuenta lotes habitacionales unifamiliares; denominado **SANTA ISABEL**



N° de Oficio: 1592/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-032/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
a la Autorización de Ventas

2º SECTOR 1ª ETAPA, relativo a la superficie solicitada de **110,362.836 metros cuadrados**, cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Polígono 137-B2, A Desarrollar:	59,071.981	metros cuadrados
Polígono 229-C1, A Desarrollar:	2,941.104	metros cuadrados
Polígono 229-C3, A Desarrollar:	20,447.578	metros cuadrados
Polígono 185-D, A Desarrollar:	27,858.497	metros cuadrados
Polígono 185-E, A Desarrollar:	11.121	metros cuadrados
Polígono 185-C, A Desarrollar:	32.555	metros cuadrados
Área Total a Desarrollar:	110,362.836	metros cuadrados
Área del segundo sector 1era Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo sector 1era Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar 2do Sec. 1era Etapa:	110,362.836	metros cuadrados
Área Vial:	31,724.719	metros cuadrados
Área Urbanizable:	78,638.117	metros cuadrados
Área Municipal:	14,094.936	metros cuadrados
Área Vendible Habitacional: (incluye áreas de servidumbre de paso pluvial)	56,362.513	metros cuadrados
Área C.F.E. (transformador):	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso S.A.D.M.:	4,835.951	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
Lotes Habitacionales:	150	

Ubicado al noreste del fraccionamiento Antigua Hacienda Santa Anita, Distrito Los Cristales, Delegación Huajuco; en el Municipio de Monterrey, N.L.

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

TERCERO: Que las obras de urbanización faltantes de este fraccionamiento, **siguen garantizadas** mediante la póliza de fianza N° **1549618**, expedida el día 01-unos de septiembre del 2014-dos mil catorce, por **ACE FIANZAS MONTERREY, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$25'540,581.64 (VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 64/100)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

CUARTO: 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.

QUINTO: Se tiene a la Institución Fiduciaria denominada **BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO N° 111360-5**; por conducto de su Apoderado o Representante Legal; cediendo formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L.

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

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 fracciones III y IV, se le aplicaran 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 del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.-----

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA MORENO REYNA
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

BLSC/TVNB/bash/AMR/vcg/dgrv

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jorge A. Ipiña Sifuentes siendo las 8:23 horas del día 9 del mes de Julio del año 2015 - Dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR	LA	PERSONA	CON	QUIEN	SE	ENTIENDE	LA	DILIGENCIA
FIRMA <u>[Firma]</u>								
NOMBRE <u>Jorge E. Zamarrano</u>								