



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

## INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. LIC. GABRIEL RENE TOVAR RAMIREZ Y LIC. EDUARDO FIGUEROA PAZ  
DELEGADOS FIDUCIARIOS DE LA INSTITUCION FIDUCIARIA  
BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX,  
DIVISION FIDUCIARIA FIDEICOMISO Nº 111360-5**

Calle Hidalgo Nº 526 Nte., Zona Centro,

San Pedro Garza García, N. L.

Presentes.-

---En la ciudad de Monterrey, N. L a los 27-veintisiete días del mes de Enero del 2017-dos mil diecisiete-----

**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-070/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis y al escrito de fecha 04-cuatro de enero del 2017-dos mil diecisiete, presentados por los C. C. Lic. Gabriel René Tovar Ramírez y Lic. Eduardo Figueroa Paz, en su carácter de Delegados Fiduciarios de BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA, FIDEICOMISO Nº 111360-5, según consta en las siguientes documentales: **A)** Escritura Publica Nº 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 Nº 01-uno, con ejercicio en el Distrito Federal de la Ciudad de México, **B)** Escritura Publica Nº 72,973-setenta y dos mil novecientos setenta y tres, de fecha 10-diez de febrero de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público Titular Nº 01-uno, con ejercicio en el Distrito Federal de la Ciudad de México; mediante el cual solicitan la autorización de **Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas** la cual consiste en la retificación de la Manzana 43 en los lotes 8, 9 y 10, sin modificar el área vendible total del proyecto y el cambio de denominación de los Derechos de Paso SADM para quedar como Derechos de paso Pluvial y Sanitario esto conforme a la Modificación al Proyecto Urbanístico autorizada dentro del expediente administrativo número F-055/2016; del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata el cual consta de 150-ciento cincuenta lotes habitacionales unifamiliares denominado **SANTA ISABEL 2º SECTOR 1ª ETAPA**; relativo a la superficie solicitada de relativo a la superficie solicitada de **110,362.836 metros cuadrados**, la cual se resulta de la suma de 04-



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

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 tomará 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 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Nº 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 Nº **FYL-021/2009**, informó respecto de 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 Nº **FYL-022/2009**, informó respecto de la

2/23



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



N° de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente N° F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

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 N° 1652/2009/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de Junio del 2009-dos mil nueve emitido dentro del expediente administrativo N° FYL-023/2009, informó respecto de 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 con el número de expediente catastral 52-007-324.

2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ii. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante resolución contenida en el oficio N° 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 796,016.86 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 03-tres predios, los cuales se indican a continuación 1.- Lote N° 1, 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:



N° de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente N° F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

<b>Área Total del Polígono:</b>	<b>254,801.25</b>	<b>metros cuadrados</b>
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
<b>Área Neta:</b>	<b>238,827.07</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	68,921.35	metros cuadrados
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
<b>Total de Lotes:</b>	<b>292</b>	

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, modificando el trazo de la vialidad de acceso al fraccionamiento, se eliminaron los camellones centrales; proponiendo un área recreativa y deportiva, 1-un lote comercial y de servicios, y 1-uno más de servicios, modificándose así el cuadro de áreas, así como la autorización del Proyecto Ejecutivo del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, con usos complementarios Comercial, Servicios y Club Deportivo, denominado Santa Isabel Primer Sector, quedando el cuadro de áreas siguiente:



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

<b>Área Neta Total:</b>	<b>254,801.25</b>	<b>metros cuadrados</b>
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
<b>Área Neta:</b>	<b>58,584.22</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	15,128.05	metros cuadrados
Área Urbanizable:	43,456.17	metros cuadrados
Área Municipal:	4,992.10	metros cuadrados
Área Vendible:	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
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>75</b>	
Lotes Habitacionales:	71	
Lote Comercial y Servicios:	1	
Lotes Recreativos y Deportivos:	2	
Lote de Servicios:	1	

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 Nº 67 Volumen 129, Libro 3 Sección Resolutivos Y Convenios Diversos de Monterrey de fecha 09-nueve 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 Nº 4080/SEDUE/2011, de fecha 20-veinte de diciembre del 2011-dos mil once, emitida dentro del expediente administrativo Nº **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



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

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:

<b>Área Neta Total:</b>	<b>254,801.25</b>	<b>metros cuadrados</b>
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
<b>Área Neta:</b>	<b>58,584.22</b>	<b>metros cuadrados</b>
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
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>75</b>	
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 Nº 938, Volumen: 174, Libro: 157, Sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha: 13-trece de febrero del 2012-dos mil doce; con este acto se tuvieron 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 Nº 2947/SEDUE/2012, de fecha 16-dieciseis de octubre del 2012-dos mil doce, emitida dentro del expediente administrativo Nº **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



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas

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 2º 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
<b>Área a Desarrollar:</b>	<b>181,922.305</b>	<b>metros cuadrados</b>
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
Nº Lotes Habitacionales:	211	
Nº Lotes Recreativos y Deportivos:	001	
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>212</b>	

VI. Esta misma autoridad mediante resolución contenida en el oficio Nº 598/2013/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2013-dos mil trece, emitida dentro del expediente administrativo Nº **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



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

SANTA ISABEL 2º SECTOR, cuyo proyecto tiene una Superficie Vial de 53,061.693 metros cuadrados.

**VII.** Posteriormente mediante resolución contenida dentro del Oficio Nº 368/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2014-dos mil catorce, emitida dentro del expediente administrativo Nº **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; así mismo autorizó el Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 2º 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 1º Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1º Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar 2º Sector 1º Etapa:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
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
<b>Nº Lotes Habitacionales:</b>	<b>150</b>	



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



N° de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente N° F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas

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 59,071.981 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

9/23

Condominio Acero Piso CI  
Zaragoza Sur N° 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565



www.mty.gob.mx



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

**Área Neta a Desarrollar 2º Sector 1º**

<b>Etapas:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
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
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>150</b>	

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 Nº 987, Volumen: 174, Libro: 158, Sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha: 10-diez de Noviembre del 2014-dos mil catorce; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

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-veintitrés de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo Nº **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 2º SECTOR 1ª ETAPA, relativo a la superficie total solicitada de 110,362.836 metros cuadrados; 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



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas

<b>Área Total a Desarrollar:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área del Segundo Sector 1º Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1º Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar 2º Sector 1º Etapa:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
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. (Transformadores):	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	4,835.951	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>150</b>	

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

X. Posteriormente mediante resolución contenida dentro del oficio Nº 1592/2015/DIFR/SEDUE de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, emitida dentro del expediente administrativo Nº **F-032/2015**, autorizó 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 constará de 150-ciento cincuenta lotes habitacionales unifamiliares; denominado SANTA ISABEL 2º SECTOR 1ª ETAPA, relativo a la superficie solicitada de 110,362.836 metros cuadrados, 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
<b>Área Total a Desarrollar:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área del Segundo Sector 1º Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1º Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados



N° de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente N° F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

**Área Neta a Desarrollar 2° Sector 1°**

<b>Etapa:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
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. (Transformadores):	39.501	metros cuadrados
Área Derecho de Paso SADM:	4,835.951	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>150</b>	

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° 2803, Volumen: 135, Libro: 113, Sección: Res. Y Convenios Diversos, Unidad: Monterrey, de fecha: 05-cinco de Agosto de 2015-dos mil quince; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

- XI. Que mediante resolución contenida dentro del oficio N° 1789/2015/DIFR/SEDUE de fecha 12-doce de Agosto del 2015-dos mil quince, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-035/2015**, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en el cambio de trazo de los derechos de paso sobre el Área Recreativa y Deportiva 2, generándose un lote más, así mismo se incorporan a este Sector 2 predios que forman parte de la superficie aprobada desde la etapa de Factibilidad de Urbanización; como parte de la vialidad identificados como polígono 229-D con superficie de 8.721 metros cuadrados y Polígono 137-BA con superficie de 4,176.840 metros cuadrados, aumentando la superficie solicitada del 1° Sector, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar con usos complementarios Comercial, Servicios y Club Deportivo de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 1° SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 62,769.781 metros cuadrados; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

*Handwritten signature and initials*



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas

<b>Área Total en el 1º Sector:</b>	<b>62,769.781</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	19,313,609	metros cuadrados
Área Urbanizable:	43,456.17	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	4,061.704	metros cuadrados
Área Municipal:	4,992.10	<b>metros cuadrados</b>
Área Vendible:	34,402.368	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	23,356.20	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	1,064.32	metros cuadrados
Área Recreativa y Deportiva:	9,215.948	metros cuadrados
Área de Servicios:	765.90	metros cuadrados
Nº Lotes Habitacionales Unifamiliares:	071	
Nº Lotes Comerciales y Servicios:	001	
Nº Lotes Recreativos y Deportivos:	003	
Nº Lote de Servicio:	001	
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>076</b>	

**XII.** Posteriormente mediante resolución contenida dentro del oficio Nº 1881/2015/DIFR/SEDUE de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2015-dos mil quince, emitida dentro del expediente administrativo Nº **F-051/2015**, autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas consistente en el cambio de trazo de los derechos de paso sobre el Área Recreativa y Deportiva 2, generándose un lote más, así mismo se incorporan a este Sector 2 predios que forman parte de la superficie aprobada desde la etapa de Factibilidad de Urbanización; como parte de la vialidad identificados como polígono 229-D con superficie solicitada del 1º Sector, para el desarrollo del fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar con usos complementarios Comercial, Servicios y Club Deportivo de Urbanización Inmediata, denominado SANTA ISABEL 1º SECTOR; relativo a la superficie solicitada de 62,769.781 metros cuadrados; la cual resulta de la suma de 06-seis predios, los cuales se indican a continuación: 1. Polígono 137-A con superficie de 14,017.688 metros cuadrados; 2. Polígono 185-A, con superficie de 5,317.677 metros cuadrados; 3. Polígono 229-A, con superficie de 39,111.680 metros cuadrados; 4. Polígono 229-B, con superficie de 137.175 metros cuadrados, (la cual suman 58,584.22 metros cuadrados, superficie autorizada para las Ventas del fraccionamiento Santa Isabel 1º Sector, dentro del expediente administrativo Nº V-102/2011); 5. Polígono 137-BA con superficie de 4,176.840 metros cuadrados, (la cual forma parte de la superficie de mayor extensión de 4,704.317 metros cuadrados) identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-729; 6. Polígono 229-D con superficie de 8.721 metros



N° de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente N° F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral 52-007-727; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

<b>Área Total en el 1° Sector:</b>	<b>62,769.781</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área Vial:	19,313,609	metros cuadrados
Área Urbanizable:	43,456.17	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial y Sanitario:	4,061.704	metros cuadrados
Área Municipal:	4,992.10	<b>metros cuadrados</b>
Área Vendible:	34,402.368	metros cuadrados
Área Habitacional Unifamiliar:	23,356.20	metros cuadrados
Área Comercial y de Servicios:	1,064.32	metros cuadrados
Área Recreativa y Deportiva:	9,215.948	metros cuadrados
Área de Servicios:	765.90	metros cuadrados
N° Lotes Habitacionales Unifamiliares:	071	
N° Lotes Comerciales y Servicios:	001	
N° Lotes Recreativos y Deportivos:	003	
N° Lote de Servicio:	001	
<b>N° Total de Lotes:</b>	<b>076</b>	

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° 3478, Volumen: 135, Libro: 140, Sección: IV Res. Y Conv. Diversos, de fecha: 22-veintidós de Septiembre de 2015-dos mil quince; con este acto se tuvieron por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

**XIII.** Que mediante resolución contenida dentro del oficio N° 3641/SEDUE/2016 de fecha 25-veinticinco de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitida dentro del expediente administrativo N° **F-055/2016**, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en la retotificación de la Manzana 43 específicamente en los lotes 8, 9 y 10 sin modificar el área vendible total del proyecto, el cambio de denominación de los Derechos de paso SADM para quedar como Derechos de paso Pluvial y Sanitario, esto sin modificar dimensiones y áreas de estos polígonos; para el desarrollo del fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **SANTA ISABEL 2° SECTOR 1ª ETAPA** relativo a la superficie solicitada de **110,362.836 metros cuadrados** cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:



N° de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente N° F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas

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
<b>Área Total a Desarrollar:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área del Segundo Sector 1 era Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1 era Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar 2do. Sec. 1 era. Etapa:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
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 Pluvial y Sanitario:	4,835.951	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
<b>Lotes Habitacionales:</b>	<b>150</b>	

**XIV. Escritos libres presentados por el promovente vinculados al expediente:**

- De fecha 04-cuatro de enero de 2017-dos mil diecisiete manifestando: *"Por medio de la presente nos permitimos solicitarle la modificación al **PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS** del fraccionamiento **SANTA ISABEL 2DO. SECTOR 1ª. ETAPA**. La modificación consiste en lo siguiente:*

*1.- La retotificación de la **Manzana 43** específicamente en los **lotes 8,9 y 10**, SIN modificar el Área Vendible Total del Proyecto.*

*2.- El cambio de denominación de los **DERECHOS DE PASO SADM** para quedar como **DERECHOS DE PASO PLUVIAL Y SANITARIO**, esto SIN modificar dimensiones y áreas de*



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

*estos polígonos. Lo anterior debido a que estos derechos de paso también conducen Agua Pluvial de manera superficial, conservando también el uso para los servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario.*

*Los cambios solicitados se realizan por así convenir a los intereses de la empresa. ..."*

- De fecha 04-cuatro de enero de 2017-dos mil diecisiete manifestando: *"Por medio de la presente nos permitimos hacerles saber que con la MODIFICACION AL PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS del fraccionamiento SANTA ISABEL 2º SECTOR 1ª ETAPA el cual consiste en la relotificación de la Manzana 43 específicamente en los lotes 8,9 y 10, y el cambio de denominación de los DERECHOS DE PASO SADM para quedar como DERECHOS DE PASO PLUVIAL Y SANITARIO, nos comprometemos a la NO AFECTACION A TERCEROS con dicho cambio. ..."*

**XV.** Que en relación al Gravamen que versa respecto de los predios objeto del trámite que nos ocupa, los promoventes presentaron en fecha 02-dos de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, escrito signado por los C.C. Lic. Edmundo Héctor de la Garza Zamarrón y C.P. Ismael Anguiano Carrillo en representación de BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO, en el que manifiestan: *"En atención a la solicitud efectuada por DESARROLLO RESIDENCIAL SANTA ISABEL, S.A. DE C.V. en la cual nos informan la intención de realizar el Proyecto Ejecutivo y Ventas respecto a los siguientes lotes de terreno:*

- 1) *Lote identificado con el número 08 de la Manzana 43 con una superficie de 1146.327 M2, del fraccionamiento SANTA ISABEL SEGUNDO SECTOR PRIMERA ETAPA....*
- 2) *Lote identificado con el número 09 de la Manzana 43 con una superficie de 729.464 M2, del fraccionamiento SANTA ISABEL SEGUNDO SECTOR PRIMERA ETAPA,....*
- 3) *Lote identificado con el número 10 de la Manzana 43 con una superficie de 520.341 M2, del fraccionamiento SANTA ISABEL SEGUNDO SECTOR PRIMERA ETAPA,.....*

*Otorgados, entre otros inmuebles, en garantía en los siguientes actos jurídicos: (i) Contrato de apertura de crédito simple con Garantía Hipotecaria, ...el cual fue formalizado en Escritura Pública Nº 19,536 (diecinueve mil quinientos treinta y seis) de fecha 28 (veintiocho) de Junio del año 2012 (dos mil doce), la cual quedo registrado bajo los siguientes datos: Número 2601, Vol.*



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas

180, Libro 105, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, con fecha 20 de Agosto de 2012, en el registro público de la propiedad y del comercio en el Estado, y (ii) Contrato de apertura de crédito Simple con Garantía Hipotecaria, ....el cual fue formalizado en Escritura Pública Nº 23,883 (veintitrés mil ochocientos ochenta y tres) de fecha 10 (diez) de febrero del año 2014 (dos mil catorce), la cual quedo registrado bajo los siguientes datos: Número 1138, Vol. 184, Libro 46, Sección Gravamen, Unidad Monterrey, con fecha 02 de Abril de 2014, en el registro público de la propiedad y del comercio en el Estado, ( se anexan copias) celebrados entre esta institución Bancaria "**BANCO REGIONAL DE MONTERREY**", S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, **BANREGIO GRUPO FINANCIERO** y la sociedad denominada **DESARROLLO RESIDENCIAL SANTA ISABEL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a quien se le denomino como LA ACREDITADA...

Al respecto y en atención a su solicitud, nos permitimos informarle que esta Institución Bancaria está de acuerdo en autoriza dicha operación, en los términos antes señalados, siempre y cuando se cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Que el trámite que realizarán, 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 BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO** y se efectúe 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 el Proyecto Ejecutivo y Ventas,....se nos remita copia de la misma para integrarla a nuestros expedientes.

*La presente autorización no implica novación o modificación del Contrato de apertura de crédito antes referido, ni sustitución o liberación de garantías reales o personales, por lo que dicho contrato y las garantías continuaran en pleno vigor y efecto, así como los pagarés que se hubieran otorgado para documentar las disposiciones ejercidas al amparo de la apertura de crédito....."*

**XVI.** Que las obras de urbanización faltantes de este fraccionamiento, siguen garantizadas mediante la póliza de fianza Nº **1549618**, expedida el día 01-uno de septiembre del 2014-dos mil catorce, por **ACE FIANZAS MONTERREY, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

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.

**XVII.** Que en fecha 11-once de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; donde se observó el avance de las obras, Preliminares: En cuanto al desmonte, el trazo, los cortes y las nivelaciones aún no se han iniciado, en los predios aún se conservan los árboles y hay crecimiento de maleza. Terracerías: Terracería parcialmente iniciada en la calle De la Capilla. Drenaje Sanitario: La tubería de la red principal para drenaje sanitario se encuentra terminada. Drenaje Pluvial: No se han iniciado los trabajos. Agua Potable: La tubería de la red principal y la acometida en los lotes están terminadas, la red se encuentra en servicio, la caja de válvulas y los registros de válvulas en la vialidad aún no están terminados. Gas Natural: La tubería de la red principal y la acometida en los lotes están terminadas. Pavimentación: No se han iniciado la aplicación de la carpeta asfáltica. Banquetas y Guarniciones: No se ha iniciado la construcción de banquetas y guarniciones. Electrificación: Se encuentra terminada la instalación de la tubería. Alumbrado Público: No se ha iniciado la instalación de las bases para las luminarias y los registros. Jardinería y Arborización: No se ha realizado el sembrado de árboles ni la instalación del pasto en las áreas municipales. Nomenclatura y Señalamiento: No se han instalado los señalamientos viales y la nomenclatura. Equipamiento: No se han iniciado los trabajos de instalación del mobiliario urbano y la instalación de los sistemas de riego. Uso de Suelo del Área Colindante: Al noreste y sureste habitación unifamiliar. Ocupación de los Lotes (Construcción Existentes): No hay. Colindancias del Predio: Al noreste del fraccionamiento Antigua Hacienda Santa Anita, y al sureste de Los Cristales. Infraestructura: Los predios no cuentan con servicios. Sección de Vialidades Colindantes al Predio: Al este se ubica la calle De la Capilla, y al sur, la calle De la Cúpula. Esguimientos Naturales y/o Arroyos: No hay. Vegetación: Hay truenos, encinos, alamillos y maleza. Derechos de paso C.F.E., A. y D., Gas, Pluvial y C.N.A.: Afuera de los lotes en dirección al noroeste, se localiza un derecho de paso pluvial y sanitario.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

- XVIII.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3010000042310**, de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$4,272.84 (CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 84/100 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.
- XIX.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3010000043075**, de fecha 27-veintisiete de Enero del 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$1,709.14 (MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS 14/100 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.
- XX.** La Institución Bancaria denominada **BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA, FIDEICOMISO Nº 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.
- XXI.** 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 elementos 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



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

previstos en la Ley en la materia, resulta positiva la solicitud de Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas.

**XXII.** 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 86, 89, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículo 16 inciso X, 93, 94 fracción I, V y XLII, 95 y 98 fracción IV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

### ACUERDA

**PRIMERO:** En los términos antes señalados, se autoriza a la Institución Bancaria denominada **BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISION FIDUCIARIA, FIDEICOMISO Nº 111360-5;** la Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas; la cual consiste en la retotificación de la Manzana 43 en los lotes 8, 9 y 10, sin modificar el área vendible total del proyecto y el cambio de denominación de los Derechos de Paso SADM para quedar como Derechos de paso Pluvial y Sanitario esto conforme a la Modificación al Proyecto Urbanístico autorizada dentro del expediente administrativo número F-055/2016; del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual consta de 150-ciento cincuenta lotes habitacionales unifamiliares; denominado **SANTA ISABEL 2º SECTOR 1ª**

20/23



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas

**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
<b>Área Total a Desarrollar:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
Área del Segundo Sector 1 era Etapa (1):	107,421.732	metros cuadrados
Área del Segundo Sector 1 era Etapa (2):	2,941.104	metros cuadrados
<b>Área Neta a Desarrollar 2do. Sec. 1 era. Etapa:</b>	<b>110,362.836</b>	<b>metros cuadrados</b>
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 Pluvial y Sanitario:	4,835.951	metros cuadrados
Área Cárcamo:	1,600.00	metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial:	1,705.216	metros cuadrados
<b>Lotes Habitacionales:</b>	<b>150</b>	

Predios colindantes 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 Nº **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



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y  
a la Autorización de Ventas

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 Nº 111360-5**; por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; 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.

22/23

Condominio Acero Piso CI  
Zaragoza Sur Nº 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565

**420 | mty**  
LA GRAN CIUDAD

www.mty.gob.mx



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4186/SEDUE/2017

**Expediente Nº F-070/2016**

Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y a la Autorización de Ventas

**NOVENO:** Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Yolanda Hernández Reyes y Jorge Alejandro Martínez Castillo, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León.---

*[Firma manuscrita]*  
**Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*[Firma manuscrita]*  
**Arq. Virginia Castillo González**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

jpg/SGS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jorge H. Ibarra S. siendo las 9:00 horas del día 08 del mes de feb. del año 2017-dos mil diecisiete.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]

NOMBRE Yolanda Hernández Reyes

NOMBRE Jorge H. Ibarra S.