



## INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO NO.1451024978.**

CALLE 20 DE NOVIEMBRE 419, COLONIA MARIA LUISA, MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Presente. -

**Dentro del Expediente Administrativo número F-022/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:**

Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro. -----  
**V I S T O :** El expediente administrativo número **F-022/2022**, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-primer de septiembre de 2022-dos mil veintidós, presentada por la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO NO.1451024978**, propietaria, a través de su apoderado legal Lucia Catalina Guerra Guerra, mediante el cual solicita la aprobación de la: **Modificación a Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que se denominará Foresta 2 Etapa, relativo a una superficie solicitada de **130,215.91 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-408, 51-015-041, 51-015-088 y 51-015-113; Colindante al Fraccionamiento Colinas del Huajuco 1° Sector y al noreste del Antiguo Camino a Santiago, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L.; y,

## RESULTANDO

**I.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-** De acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, en su TRANSITORIO Octavo, señala: *"Las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite, y demás disposiciones legales aplicables."*; 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.

**II.- ANTECEDENTES: Que al presente trámite obran los siguientes antecedentes:**

1.- En fecha 29-veintinueve de junio de 2009-dos mil nueve, mediante resolución contenida en el oficio No. 1643/2009/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo N° **FYL-224/2008**, se informó sobre la **Factibilidad de urbanización, se fijaron los lineamientos Generales de Diseño Urbano** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, para una superficie total de

182,656.58 metros cuadrados, la cual corresponde a una superficie de mayor extensión de 460,794.59 metros cuadrados, resulta de los predios identificados con los números de expediente catastral 51-015-113, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-408.

2.- Resolución administrativa de fecha 22-veintidos de enero de 2010-dos mil diez, dictada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste Municipio, bajo el oficio número 209/SEDUE/2010, lo anterior dentro del expediente No. **PU-142/2009**, en la que se autorizó el **Proyecto Urbanístico** para un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado COLINAS/DEL HUAJUCO 2DO. SECTOR, relativo al predio con superficie de 182,656.58 metros cuadrados, identificado bajo los números de expediente catastral 51-015-113, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-408.

3.- En fecha 14-catorce de abril del 2010-dos mil diez, mediante resolutive contenido en el oficio No. 794/SEDUE/2010, emitida dentro del expediente administrativo No. **RAS-169/2009**, el **Proyecto de Rasantes** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado COLINAS DEL HUAJUCO 2° SECTOR, relativo a la superficie total solicitada de 182,656.58 metros cuadrados, identificado bajo los números de expediente catastral 51-015-113, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-408.

4.- En fecha 08-ocho de noviembre del 2010-dos mil diez, mediante resolutive contenido en el oficio No. 2638/SUDUE/2010, emitida dentro del expediente administrativo No. **PE-057/2010, Modificación al Proyecto Urbanístico y Autorización del Proyecto Ejecutivo** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual constara de 02-dos lotes habitacionales multifamiliares y 01-un lote Comercial y de Servicios, denominado COLINAS DEL HUAJUCO II° SECTOR 1° Etapa, relativo a la superficie total solicitada de 48,066.137 metros cuadrados, identificado bajo los números de expediente catastral 51-015-113, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-408.

Siendo inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en la Dirección del Registro Público, en fecha 31-treinta y uno de mayo de 2011-dos mil once, bajo el No. 1560, Volumen: 127, Libro 63, Sección: IV Resolutivos y Convenios Diversos, con este acto se le otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalo las obligaciones al fraccionador, así como la forma y plazos para su cumplimiento; ello atento a lo dispuesto por el artículo 229 de la ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

5.- En fecha 18-dieciocho de mayo de 2011-dos mil once, mediante resolución contenida en el oficio No. 1376/SEDUE/2011, emitida dentro del expediente administrativo No. **PYR-026/2011**, se aprobó **prorroga** por 10-diez meses, para la terminación de las Obras de Urbanización, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado COLINAS DEL HUAJUCO II SECTOR 1° ETAPA, relativo a una superficie solicitada de 48,066.137 metros cuadrados correspondiente a un predio mayo de extensión con superficie total de 460,794.59 metros cuadrados, identificado bajo los números de expediente catastral 51-015-113, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-408.

6.- En fecha 25-veinticinco de enero de 2012-dos mil doce, mediante resolutive contenido en el oficio No. 209/SEDUE/2012, emitido dentro del expediente administrativo No. **MUYPE-001/2012**, la **modificación al Proyecto Urbanístico y Proyecto Ejecutivo, consistente en generar un lote Comercial y de Servicios con un área de 2,096.627 metros cuadrados, tomando esta área del área municipal identificada como AM13, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo** Habitacional Multifamiliar Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, denominado COLINAS DEL HUAJUCO II SECTOR 1° ETAPA, relativo a una superficie solicitada de 48,066.137 metros cuadrados, correspondiente a un predio mayo de extensión con superficie total de 460,794.59 metros cuadrados, (el cual resulta de la suma de 5-cinco predios más una servidumbre de paso, identificado bajo los números de expediente catastral 51-015-113, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-408.

7.- En fecha 10-diez de octubre de 2012-dos mil doce, mediante resolutive contenido en el número de oficio 2548/SEDUE/2012, emitido dentro del expediente administrativo No. **V-098/2012**, se aprobó **Autorización**

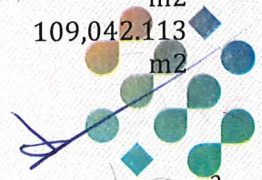


**de Ventas** de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, el cual constara de 02-dos lotes habitacionales multifamiliares (132 viviendas) y 2-dos lotes Comerciales y de Servicios, relativa a una superficie solicitada de 48,066.137 metros cuadrados, correspondiente a un predio mayo de extensión con superficie total de 460,794.59 metros cuadrados, el cual resulta de la suma de 5-cinco predios más una servidumbre de paso, identificado bajo los números de expediente catastral 51-015-113, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-408, Siendo inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en la Dirección del Registro Público, en fecha 04-cuatro de abril de 2017-dos mil diecisiete, bajo el No. 5, Volumen: 178, Libro 1, Sección: Fracc. Mty.

8.- En fecha 11-once de febrero de 2020-dos mil veinte, mediante resolutivo contenido en el oficio No. 13233/SEDUE/2020, emitido dentro del expediente administrativo No. **F-032/2019**, se autorizó la **Prorroga y Reducción de Garantías**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, denominado FORESTA 1° ETAPA, relativo a una superficie solicitada de 48,066.137 metros cuadrados, colindante al Fraccionamiento Colinas del Huajuco 1° Sector y al noreste del Antiguo Camino a Santiago, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L.

9. En fecha 19-diecinueve de noviembre de 2020-dos mil veinte, mediante el resolutivo contenido en el oficio No. 15173/SEDUE/2020, emitido dentro del expediente administrativo No. **F-018/2020**, la **Modificación del Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado FORESTA 2° SECTOR, relativo a la superficie total solicitada 179,022.936 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 06-seis predios que se identifican con los números de expedientes catastrales número 51-015-113, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-408, cuyo cuadro general de áreas quedo de la siguiente forma;

CONCEPTOS	PROYECTO URBANISTICO COLINAS DEL HUAJUCO 2°SECTOR (PU-142/2009) (AUTORIZADO)	AUTORIZACION DE VENTAS FORESTA 1º ETAPA (V-098/2012) (AUTORIZADO)	MOD. AL PROY. URBANISTICO FORESTA 2DA ETAPA (SOLICITADO)	1ERA ETAPA	2DA ETAPA
Área Polígono N°2:	28,429.360 m2	11,953.875 m2	28,557.237 m2	11,953.875 m2	16,603.362 m2
Área Polígono N°3:	31,622.050 m2	23,233.238 m2	31,610.523 m2	23,233.238 m2	8,377.285 m2
Área Polígono N°4:	50,764.170 m2	12,879.024 m2	47,014.186 m2	12,879.024 m2	34,135.162 m2
Área Lote A:	21,277.210 m2	0.000 m2	21,277.210 m2	0.000 m2	21,277.210 m2
Área Lote B:	43,959.735 m2	0.000 m2	43,959.735 m2	0.000 m2	43,959.735 m2
Servidumbre de Paso:	6,604.055 m2	0.000 m2	6,604.055 m2	0.000 m2	6,604.055 m2
<b>Área Total:</b>	<b>182,656.580 m2</b>	<b>48,066.137 m2</b>	<b>179,022.946 m2</b>	<b>48,066.137 m2</b>	<b>130,956.809 m2</b>
Área Vial:	39,805.712 m2	15,736.484 m2	37,651.180 m2	15,736.484 m2	21,914.696 m2
Área Urbanizable:	142,850.868 m2	32,329.653 m2	141,371.766 m2	32,329.653 m2	109,042.113 m2



Área Municipal:	24,390.758 m2	11,620.112 m2	22,853.021 m2	11,620.112 m2	11,232.909 m2
Área de Canal Pluvial:	4,307.782 m2	3,422.971 m2	4,143.486 m2	3,422.971 m2	720.515 m2
Área Vendible:	114,152.328 m2	17,286.570 m2	114,375.259 m2	17,286.570 m2	97,088.689 m2
Área Habitacional Multifamiliar:	72,967.357 m2	14,625.787 m2	71,093.661 m2	15,189.943 m2	55,903.718 m2
Área Comercial y de Servicios:	41,184.971 m2	2,660.783 m2	43,281.598 m2	2,096.627 m2	41,184.971 m2
Nº Lotes Habitacionales Multifamiliares:	12	2	11	2	9
Nº Lotes Comerciales y de Servicios:	8	2	10	1	9
<b>Nº Total de Lotes:</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>18</b>
Nº de unidades de vivienda:	764	132	752	169	583

**10.** En fecha 29-veintinueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante el resolutivo contenido en el oficio No. 17409/SEDUE/2021, emitido dentro del expediente administrativo No. **F-046/2021, Plano de Rasantes**, así como en fecha para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado FORESTA 2° SECTOR 2DA ETAPA, relativo a la superficie total solicitada 130,956.809 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 06-seis predios que se identifican con los números de expedientes catastrales número 51-015-113, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-408.

### **III. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

**a).** - Solicitud correspondiente en formato y escrito abierto presentada por los solicitantes y recibida en esta Secretaría en fecha octubre del 2023, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 223, fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo, 149, fracción I y II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Por lo que en solicitud abierta se precisa lo siguiente;

*"...LA MODIFICACIÓN SOLICITADA SE DEBE A QUE SE LLEVO A CABO UNA VALIDACIÓN CARTOGRAFICA DE LOS LOTES A Y B, COMO RESULTADO CONLLEVA LA MODIFICACIÓN EN SUS ÁREAS HACIA MENOS METROS CUADRADOS.*

*SUPERFICIE DE TERRENO 179,022.9359 M2 ANTES VALIDACION 1° Y 2° ETAPA Y CON LA DISMINUCIÓN DE LA SUPERFICIE POR RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS RESULTAN 178,282.047 M2 SIENDO UN TOTAL DE 740.90 M2 MENOS DE LA SUPERFICIE SOMETIDA AUTORIZACIÓN EN ESTA 2° ETAPA..."*

**b).** - El interés jurídico que le asiste a SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978, en su carácter de propietario, lo acreditan mediante los siguientes documentales públicos:

- Se anexa Escritura Pública número 11,129-once mil ciento veintinueve, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Número 113-Ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, referente al CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES CON DERECHO A REVERSIÓN, quedando



lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número 10235, volumen 264, libro 398, sección propiedad, Monterrey N.L., de fecha 22-veintidos de septiembre de 2006-dos mil seis.

- Asimismo, se anexa escrito ACTA ACLARATORIA, de fecha 23-veintitres de agosto del 2016-dos mil dieciséis, dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, relativo a los cambios debido a la formalización del fraccionamiento Foresta 1era etapa que sufren los predios a los que les corresponde los expedientes catastrales 51-015-113 y 51-015-088.
- Posteriormente, se presenta Escritura Pública 44,731-cuarenta y cuatro mil setecientos treinta y uno, de fecha 30-treinta de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. José Mauricio Del Valle De La Garza, Titular de la Notaria Pública número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativo a LA TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDECOMITENTE-FIDEICOMISARIO A FAVOR DE LA SOCIEDAD ESCINDIDA GRUPO 210, S.A. DE C.V., quedando lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 943, volumen 139, libro 38, sección Res. y Conv. Diversos, de fecha 08-ocho de marzo de 2017-dos mil diecisiete.
- Escrito RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS, ACLARACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE INMUEBLES, dirigido al Primer Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Dirección del Registro Público, Primer Distrito Monterrey Nuevo León, respecto al predio identificado catastralmente con el expediente número 51-015-041, con una superficie de 21,202.641 metros cuadrados y una servidumbre de paso con una superficie de 6,583.26 metros cuadrados respectivamente, lo anterior se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1869, volumen 117, libro 38, sección auxiliares, unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de marzo de 2017-dos mil diecisiete.
- Posteriormente, se presenta escrito RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE, de fecha 28-veintiocho de abril del 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Primer Distrito Registral con residencia en Monterrey, Nuevo León, respecto al predio identificado catastralmente con el expediente número 51-015-408, con una superficie de 43,314.20 metros cuadrados respectivamente, lo anterior se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3644, volumen 127, libro 73, sección auxiliares, unidad Monterrey, de fecha 3-tres de junio de 2022-dos mil veintidós.
- c). - La personalidad jurídica con la que comparece a la C. Lucia Catalina Guerra Guerra, como apoderado legal de SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, Fideicomiso No.1451024978, así como la existencia y subsistencia legal de su representada, la acredita mediante copias simples de los siguientes documentales públicos:
  - Escritura Pública volumen 310-trescientos diez, de fecha 30-treinta de enero de 1934-mil novecientos treinta y cuatro, pasada ante la fe del entonces Notario Público número 07-siete con ejercicio en la ciudad de Chihuahua, relativa a la constitución de una sociedad anónima que se denominara "BANCO COMERCIAL MEXICANO, S.A.", lo anterior inscrita en el registro Público de la Propiedad del Distrito de Morelos, Estados de Chihuahua, el 24-veinticuatro de mayo de 1934-mil novecientos treinta y cuatro bajo el número 42, folios 282 al 299, libro 17, Sección Especial de Comercio.

- Escritura Pública 23,395-veintitres mil trescientos noventa y cinco, de fecha 12-doce de enero de dos mil uno, pasada ante la fe del Notario Público 195-ciento noventa y cinco del Distrito Federal, relativo a el cambio de denominación de BANCO INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INVERLAT, para adoptar la de "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, documental inscrito en la Dirección General del Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 1988867, de fecha 31-treinta y uno de enero del 2001-dos mil uno.

- Escritura Pública número 44,334-cuarenta y cuatro mil trescientos treinta y cuatro, de fecha 08-ocho de diciembre de 2016-dos mil dieciséis , el Lic. José Cortes Martínez, pasada ante la fe del Titular de la Notaria Pública número 139-ciento treinta y nueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral en San Nicolás De Los Garza, Nuevo León, relativa a la CONSTITUCIÓN POR ESCISIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se denominará Grupo 210, Sociedad Anónima de Capital Variable, documental inscrita en el Registro Público de Comercio, con datos de inscripción, NCI 201700006906, de fecha 27-veintisiete de enero del año 2017-dos mil diecisiete.

- Escritura Pública número 60,633-sesenta mil seiscientos treinta y tres, volumen 1736-mil setecientos treinta y seis, de fecha 01-primer de junio de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Notario Público número 195-ciento noventa y cinco del Distrito Federal, relativa a la DESIGNACIÓN DE UN FUNCIONARIO de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y la DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS Y LA REVOCACIÓN Y EL OTORGAMIENTO DE PODERES, documental inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, en el folio de Sociedad Mercantil 198867, de fecha 30-treinta de julio del año 2018-mil dieciocho.

- Mediante copia certificada de escritura pública número 18-007-dieciocho mil siete, de fecha 11-once de julio de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Patricio Enrique Chapa González, Titular de la Notaria Pública N° 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, referente al mandato otorgado a través del C. C. Karla Mayela Flores Castillo y Emmanuel Alejandro Díaz Baez en su carácter de Delegados Fiduciarios de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en favor de las C. C. Lucia Catalina Guerra Guerra y Lucia Celeste Navarrete Guerra, con poder general para actos de administración con las limitantes consignadas en el capítulo de cláusulas de este instrumento para que se ejerzan en forma conjunta o individual, lo anterior registrado bajo el número 046/53931/20 del libro de Actas Fuera De Protocolo de la notaria número 46-cuarenta y seis.

**d).- Certificado de Gravamen** emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 10-diez de octubre de 2023-dos mil veintitrés, con código de barras número 26543486/2023 el cual registra en su margen constancia vigente de que este gravada con hipoteca.

Por lo anterior, el solicitante presenta **Carta Anuencia** otorgada por el acreedor, y firmada por el C. Oscar Garza Lozano apoderado legal de Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, en el cual menciona lo siguiente;

*"...En relación a su petición, mí representada por medio del presente escrito manifiesta que respecto del inmueble identificado como Lote de Terreno ubicado en la antigua Hacienda de Estanzuela, jurisdicción de Monterrey, Nuevo León, como Área Fuera de Aprobación 10, Lote "A", con superficie de 21,202-641 m2 y Área Fuera de Aprobación 11, Servidumbre de Paso, con superficie de 6,583.26 m2 el expediente catastral 51-015-041 (el "Inmueble"); mismo que se encuentra descrito en el Crédito por lo que se tiene aquí por reproducido en obvio de*



*repeticiones, no tiene inconveniente en que la Acreditada y/o el Garante Hipotecario lleve a cabo el trámite administrativo correspondiente..."*

**Certificado de libertad de Gravamen** emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 02-dos de agosto del 2022-dos mil veintidós, con código de barras número 25184568/2022, el cual no registra en su margen constancia vigente alguna de que este gravado con hipoteca, embargo, fianza ni fideicomiso, ni de algún otro modo.

**Certificado de Libertad de Gravamen** emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 08-ocho de abril del 2022-dos mil veintidós, con código de barras número 25387086/2022, el cual no registra en su margen constancia vigente alguna de que este gravado con hipoteca, embargo, fianza ni fideicomiso, ni de algún otro modo.

**e).-** Se anexa copia simple de la **identificación oficial** de la C. Lucia Catalina Guerra Guerra, consistente en la credencial para votar con número [REDACTED] expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, apoderado legal de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.

**f).-** El solicitante, acredita estar al corriente en el pago del **impuesto predial** (hasta el sexto semestre) mediante copias simples de recibo de fecha 12-doce de enero del año en curso.

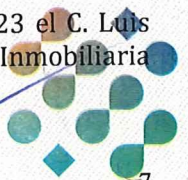
**g).-** Además, presentó las 7-siete planos de la Modificación del Proyecto Urbanístico, firmados por la C. Lucia Catalina Guerra Guerra, representante legal de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, así como el C. [REDACTED] como Perito Responsable del Proyecto con Número de Cedula Profesional [REDACTED]. Lo anterior, de acuerdo al artículo 223, fracción I al VIII y artículo 226, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 149, fracción I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Lo anterior, de acuerdo al artículo 223, fracción I al VIII y artículo 226, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 149, fracción I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, los dictámenes técnicos y demás constancias que obran en el expediente, y;

### C O N S I D E R A N D O

**PRIMERO.-** Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 150, fracción I, V, 151, fracción I y II, 223, fracción I al VIII, 226, 241, fracción III y 242, fracciones I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como el artículo 149, fracciones I al XII, y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículo Transitorio Octavo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V, XII, XVII, XVIII, LI y LII, 101, fracciones IV, VIII, XII y XIV y 102 fracciones II, X y XVI y Tercero Transitorio, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO.- ANALISIS DE LO SOLICITADO.** De acuerdo a escrito de fecha 15 de mayo de 2023 el C. Luis Enrique Bustamante Lopez en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada "Inmobiliaria Cinematográfica del Norte, S.A. de C.V." solicita lo siguiente:



"...La modificación solicitada se debe a que se llevó a cabo una validación cartográfica de los lotes a y b, como resultado conlleva la modificación en sus áreas hacia menos metros cuadrados.

Superficie de terreno 179,022.9359 m<sup>2</sup> antes validación 1° y 2° etapa y con la disminución de la superficie por rectificación de medidas resultan 178,282.047 m<sup>2</sup> siendo un total de 740.90 m<sup>2</sup> menos de la superficie sometida autorización en esta 2° etapa.

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DE ACUERDO ANTECEDENTES			DIFERENCIA
CONCEPTOS	2° ETAPA AUTORIZADO (F-018/2020)	PROYECTO URBANÍSTICO 2° ETAPA	
ÁREA POLIGONO No. 2	16,603.362	16,603.362 m <sup>2</sup>	
ÁREA POLIGONO No. 3	8,377.285	8,377.285 m <sup>2</sup>	
ÁREA POLIGONO No. 4	34,135.162	34,135.162 m <sup>2</sup>	
ÁREA LOTE A	21,277.210	21,202.641 m <sup>2</sup>	
ÁREA LOTE B	43,959.735	43,314.200 m <sup>2</sup>	
SERVIDUMBRE DE PASO	6,604.055	6,583.26 m <sup>2</sup>	
ÁREA TOTAL	<b>130,956.809</b>	<b>130,215.91 m<sup>2</sup></b>	740.899
ÁREA VIAL	21,914.696	21,791.582 m <sup>2</sup>	123.114
<b>ÁREA URBANIZABLE</b>	<b>109,042.113</b>	<b>108,424.328 m<sup>2</sup></b>	
ÁREA MUNICIPAL	11,232.909	11,058.263 m <sup>2</sup>	174.646
ÁREA DE CANAL PLUVIAL	720.515	720.515 m <sup>2</sup>	
ÁREA VENDIBLE	97,088.689	96,645.550 m <sup>2</sup>	
ÁREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	55,903.718	55,465.199 m <sup>2</sup>	438.519
<b>ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>	<b>41,184.971</b>	<b>41,180.351 m<sup>2</sup></b>	<b>4.620</b>
No. DE LOTES MULTIFAMILIARES	9	9	
No. DE LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS	9	9	
No. TOTAL DE LOTES	18	18	
No. DE UNIDADES DE VIVIENDA	583	579	-4.000

La modificación refiere a área total de 130,956.809 m<sup>2</sup> a 130,215.910 resultando 740.90 m<sup>2</sup> menos, esta superficie aplica en varios conceptos a menos metros cuadrados: en área vial -123.114 m<sup>2</sup>, área municipal -174.646 m<sup>2</sup>, área habitacional multifamiliar -438.519 m<sup>2</sup> y área comercial y servicio -4.62 m<sup>2</sup> y en número de vivienda -4 ...

Por lo anterior, solicito la autorización de la modificación del proyecto urbanístico del fraccionamiento denominado anteriormente foresta 2do. Sector, el cual ahora se le denominará **foresta 2° etapa...**

De acuerdo, a lo presentado por el solicitante, los lotes y las áreas municipales a modificar en este proyecto serían los que se enlistan, en el siguiente cuadro;

ÁREAS	SUPERFICIE AUTORIZADA EXP. F- 018/2020	SUPERFICIE NUEVA
<b>LOTES</b>		
LOTE 2 MULTIFAMILIAR	9,384.354 m <sup>2</sup>	9,351.923 m <sup>2</sup>
LOTE 3 MULTIFAMILIAR	5,316.125 m <sup>2</sup>	5,287.847 m <sup>2</sup>
LOTE 4 MULTIFAMILIAR	5,278.289 m <sup>2</sup>	5,234.025 m <sup>2</sup>
LOTE 5 MULTIFAMILIAR	6,115.488 m <sup>2</sup>	5,995.228 m <sup>2</sup>
LOTE 11 MULTIFAMILIAR	5,914.409 m <sup>2</sup>	5,871.737 m <sup>2</sup>
LOTE 10 MULTIFAMILIAR	8,682.527 m <sup>2</sup>	8,511.913 m <sup>2</sup>
LOTE 1 COMERCIAL Y DE SERVICIOS	2,393.99 m <sup>2</sup>	2,383.62 m <sup>2</sup>
LOTE 9 COMERCIAL Y DE SERVICIOS	2,919.763 m <sup>2</sup>	2,921.928 m <sup>2</sup>





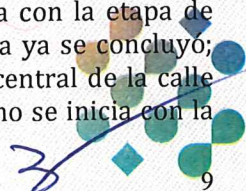
LOTE 10 COMERCIAL Y DE SERVICIOS	5,040.202 m2	5,043.782 m2
<b>ÁREA MUNICIPAL</b>		
ÁREA MUNICIPAL 4	2,350.528 m2	2,180.837 m2
ÁREA MUNICIPAL 14	255.403 m2	250.448 m2

Respecto al cuadro anterior, se determina que son 617.785 metros cuadrados menos, respecto a lo autorizado en el último antecedente urbanístico, además contemplando los 123.114 metros cuadrados de diferencia en el ajuste del área vial, darían en total 740.899 metros cuadrados, los cuales corresponderían a la diferencia del ajuste por la cual se presenta la solicitud correspondiente.

La Modificación del Proyecto Urbanístico, se solicita únicamente por lo que se describe en el escrito presentado, lo cual solo involucra la 2° etapa del Fraccionamiento Foresta, por lo que, a salvedad de lo solicitado, el proyecto no presenta cambio alguno, por lo que continua vigente el análisis y normatividad establecido en el antecedente aprobado en el expediente administrativo **F-018/2020** con número de oficio 16886/SEDUE/2021, resolución autorizada de fecha 05-cinco de agosto de 2021-dos mil veintiunos, así como las obligaciones impuestas en todas las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga lo aquí resuelto.

**Por lo que BAJO LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTACIÓN LEGAL ANTES SEÑALADAS se procede a realizar lo conducente** a la solicitud de la C. Lucia Catalina Guerra Guerra, como apoderado legal de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No.1451024978, consistente en la Modificación del Proyecto Urbanístico para un Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie total solicitada de 130,215.910 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 06-seis predios que se identifican como; **Polígono 2A** con superficie de 16,603.362 metros cuadrados (Que pertenece a la superficie de mayor extensión 115,826.51) identificado con el número de expediente catastral 51-015-113, **Polígono 3A** con superficie de 8,377.285 metros cuadrados (Que pertenece a la superficie de mayor extensión 100,327.59 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral 51-015-088, **Polígono 4A** con una superficie de 34,135.162 metros cuadrados (Que pertenece a la superficie de mayor extensión 172,799.50 metros cuadrados) con expediente catastral número 51-015-088, **Lote A** con superficie de 21,202.641 metros cuadrados identificado con el expediente catastral número 51-015-041, **Lote B** con superficie de 43,314.20 metros cuadrados identificado con el expediente catastral número 51-015-408 y lote con superficie de 6,583.26 metros cuadrados identificado como **Servidumbre de Paso**, que se ubica Colindante al Fraccionamiento Colinas del Huajuco 1° Sector y al noreste del Antiguo Camino a Santiago, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L.

**TERCERO.-** Que en fecha 01-primero de marzo de 2023-dos mil veintitrés, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar el avance de las obras: Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado; Preliminares: Se pudo constar que en el predio en algún momento se inició con la etapa de desmonte, deshierbe, limpieza, en la segunda etapa del fraccionamiento que nos ocupa (la cual en este momento nuevamente fue invadida por la vegetación nativa de la región), mientras que en la primera etapa ya se concluido el total del proceso preliminar; Terracerías en Vialidades: Aun no se inicia con la etapa de terracerías, en la segunda etapa del fraccionamiento, mientras que en la primera etapa ya está concluido; Drenaje Sanitarios: Aun no se inicia con la etapa de introducción del drenaje sanitario, en la segunda etapa, mientras que en la primera etapa ya se concluyó; Drenaje Pluvial: Si existe y se habilita un canal pluvial a cielo abierto sobre el camellón central de la calle Huajuco, el cual corre en dirección norte sur, esto en la primera etapa, mientras que aún no se inicia con la



solución del drenaje pluvial en la segunda etapa; Agua Potable: El predio no cuenta con el servicio de agua potable, en la segunda etapa, mientras que en la primera etapa ya está terminado y operando; Red de Gas Natural: El predio no cuenta con el servicio de gas natural, en la segunda etapa, mientras que en la primera etapa se encuentra concluido; Pavimentación: Aun no se inicia con este concepto, en la segunda etapa, mientras que en la primera etapa se encuentra concluido; Guarniciones: Aun no se inicia con este concepto, en la segunda etapa, mientras que en la primera etapa se encuentra concluido; Red Eléctrica: Aun no se inicia con este concepto, en la segunda etapa, mientras que en la primera etapa ya se encuentra concluido; Alumbrado Público: Aun no se inicia con este concepto, en la segunda etapa, mientras que en la primera etapa ya se encuentra concluido; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: Aun no se inicia con este concepto, en la segunda etapa, mientras que en la primera etapa ya se encuentra concluido; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: Aun no se inicia con este concepto, en la segunda etapa, mientras que en la primera etapa ya se encuentra concluido; Red de Telefonía y Televisión por cable: Aun no se inicia con este concepto, en la segunda etapa, mientras que en la primera etapa ya se encuentra concluido; Uso de Suelo del Área Colindante: Salvo el costado norte del sector (el cual se encuentra baldío y sin uso alguno) el resto de las colindancias del inmueble se da con sectores habitacionales unifamiliares, colonias con control de acceso privado al costado sur y oriente, mientras que al costado poniente sin esta restricción de acceso; Ocupación de los Lotes Existentes (Construcciones Existentes): los lotes que componen la segunda etapa, se encuentran baldíos, sin uso; Colindancias del Predio: Salvo el costado norte del sector (el cual se encuentra baldío y sin uso alguno) el resto de las colindancias del inmueble se da con sectores habitacionales unifamiliares, colonias con control de acceso privado al costado sur y oriente, mientras que al costado poniente sin esta restricción de acceso; Sección de Vialidades colindantes al Predio: La única vialidad que colinda con el predio que nos ocupa, se trata de la que da acceso al mismo sector (av. Colinas del Huajuco) la cual tiene una sección de calle (con camellón central) de 56.00 ml justo a la altura de la colindancia con el lote que nos ocupa; Esguerrimiento Naturales y/o Arroyos: El predio si se ve afectada por una cuenca la cual baja y lo atraviesa, desde el costado sur del cuerpo montañoso en que se ubican los lotes que nos ocupan; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): La segunda etapa, cuenta con su vegetación nativa, sobre de lo que serán vialidades o predios y sobre de este no se ha realizado la habilitación de algún parque, área verde o jardinada, mientras que en la etapa uno ya fue impactado, cuenta con sus vialidades y lotes debidamente definidos; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: Aun no se inicia con ninguna etapa en los trabajos referidos en este punto de la segunda etapa; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: Aun no se inicia con este concepto, en la segunda etapa.

**CUARTO.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD:** De acuerdo a los antecedentes descritos en el apartado III de este dictamen, se otorgó por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio, bajo el oficio número 1643/2009/SDUE, dentro del expediente No. FYL-224/2008, de fecha 29-veintinueve de junio de 2009-dos mil nueve, la solicitud de Factibilidad de Urbanización y Fijación de Lineamientos, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total solicitada de 182,656.58 metros cuadrados, la cual se encuentra conformada por varios expedientes catastrales, misma que fue analizada con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco del Municipio de Monterrey, N.L. 2002-2020, el cual indica que el predio se ubica en una zona clasificada como **Habitacional Mixto Intenso (HMI)**, en la cual de acuerdo a la matriz de compatibilidades el uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar es permitido, así como el uso Comercial está condicionado.

En mención, al anterior párrafo, las autorizaciones que anteceden y de acuerdo a lo solicitado en esta Modificación de Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el análisis de la zonificación, no presentan cambio alguno respecto a lo otorgado, por lo que el presente proyecto cumple con el uso solicitado.



Asimismo, en cuanto a Densidad de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco del Municipio de Monterrey, N.L. 2002-2020, se determina que, para esta zona, indica una densidad media tipo **D-5**, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea. De acuerdo a la superficie total del Fraccionamiento denominado "Foresta 1° etapa y 2° etapa" de 178,282.047 metros cuadrados, se le permite una densidad de 748 unidades de viviendas, de las cuales fueron utilizadas en la 1° Etapa del Fraccionamiento antes mencionado, 169 unidades de viviendas, en esta Modificación de Proyecto Urbanístico para la 2° Etapa presenta una densidad de **579 unidades de vivienda** por lo que el proyecto presentado, cumple con la máxima cantidad de viviendas permitidas.

Asimismo, se apercibe a la C. Lucia Catalina Guerra Guerra, apoderada legal de SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, Fideicomiso No.1451024978, que deberá respetar los usos de suelo permitidos y condicionados que se indican en la Matriz de Compatibilidad del Plan con el que fue analizado en el expediente administrativo No. FYL-224/2008.

**QUINTO.- CESIÓN DE ÁREAS MUNICIPALES.** La Modificación del Proyecto Urbanístico presenta un área total vendible de 96,645.550 metros cuadrados, siendo el área mínima requerida de sesión de área municipal correspondiente al 17% de la superficie vendible total del área habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, asimismo, los usos complementarios no habitacionales se deberá ceder el 7%-siete del área vendible correspondiente, por lo que a continuación de desglosa los siguientes cuadros de análisis de áreas municipales;

CÁLCULO DE CESIÓN MUNICIPAL DE ACUERDO AL ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL FORESTA 2° ETAPA	
M2 DE ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	RESULTADO DE MULTIPLICAR POR 17%
55,465.199 M2	9,429.083 M2
NÚMERO DE VIVIENDAS	RESULTADO DE MULTIPLICAR POR 22 M2
579	<b>12,738.00 M2</b>

CÁLCULO DE CESIÓN MUNICIPAL DE ACUERDO AL ÁREA VENDIBLE COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS FORESTA 2° ETAPA	
M2 DE ÁREA VENDIBLE COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	RESULTADO DE MULTIPLICAR POR 7%
41,180.351 M2	<b>2,882.625 M2</b>

De acuerdo al análisis anterior, se requiere para la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado Foresta un área municipal de 15,620.625 metros cuadrado; equivalente a calcular 22.00 metros cuadrados por 579 viviendas, siendo un área municipal requerida de 9,429.083 metros cuadrados, por ser mayor que cuantificar el 17% del área vendible habitacional, así como el 7% del área vendible correspondiente al área comercial y/o de Servicios de 41,180.351 metros cuadrados, siendo el área municipal mínima requerida equivalente a 2,882.625 metros cuadrados.

Asimismo, se menciona que en el Fraccionamiento Foresta 1° Etapa, mismo que fue aprobado bajo el expediente No. V-098/2012 en fecha 10-diez de octubre de 2012-dos mil doce, con número de oficio 2548/SEDUE/2012 y el expediente No. F-018/2020, con numero de oficio 15173/SEDUE/2020 de fecha 19-diecinove de noviembre de 2020-dos mil veinte, el área municipal requerida total en esta 1° etapa es de 3,864.764 metros cuadrados la cual fue analizada de la siguiente forma;

HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	22 m2 / Vivienda	169 Viv. X 22 =	3,718.00 m2
----------------------------	------------------	-----------------	-------------

COMERCIAL Y DE SERVICIOS	7%	2,096.351 x 0.07	146.764 m2
		=	
<b>TOTAL</b>			<b>3,864.764 m2</b>

De acuerdo al proyecto autorizado en los antecedentes mencionados en el párrafo anterior, se cedieron 11,620.112 metros cuadrados de área municipal, de los cuales se desglosan las superficies y se describen la ubicación de las mismas en el plano presentado de la siguiente forma;

AUTORIZADO F-018/2020	
ÁREA MUNICIPAL	1° ETAPA
A.M. 3 (A)	331.773
A.M. 12 (A)	614.274
A.M. 13	9,037.893
A.M. 16	68.065
A.M. 17	159.726
A.M. 18	516.119
A.M. 19	311.920
A.M. 20	304.026
A.M. 21	221.685
A.M. 22	54.631
<b>TOTAL</b>	<b>11,620.112</b>

Por lo que, el desarrollador tiene un excedente de 7,755.348 metros cuadrados más de lo que se requería para la 1° Etapa del Fraccionamiento.

En el presente caso el solicitante propone una cesión de área municipal para la 2° Etapa en la Modificación del Proyecto Urbanístico una superficie de 11,058.263 metros cuadrados, ubicados dentro del polígono en análisis, desglosadas de la forma siguiente;

ÁREA MUNICIPAL	2° ETAPA
A.M. 1	755.694 m2
A.M. 2	2,773.793 m2
A.M. 3 (B)	1.078.908 m2
A.M. 4	2.180.837 m2
A.M. 5	949.554 m2
A.M. 6	184.231 m2
A.M. 7	424.116 m2
A.M. 8	341.386 m2
A.M. 9	386.754 m2
A.M. 10	274.646 m2
A.M. 11	289.100 m2
A.M. 12 (B)	243.780 m2
A.M. 14	250.448 m2
A.M. 15	406.646 m2
A.M. 23	518.370 m2
<b>TOTAL</b>	<b>11,058.263 m2</b>

De acuerdo a lo anterior descrito, en el Fraccionamiento Foresta 1° etapa y 2° etapa, se requiere una sesión de área municipal en conjunto de 19,485.388 metros cuadrados, el Fraccionamiento cede una superficie total de 22,678.375 metros cuadrados por lo que cumple en conjunto de acuerdo a lo requerido para las dos etapas, asimismo, 60% del área deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas y el 40% deberá destinarse



al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia público.

Estas áreas de cesión serán inalienables e imprescriptibles, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y solo podrán utilizarse para los fines descritos, por lo que no deben cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, además las áreas municipales propuestas en esta Modificación de Proyecto Urbanístico y que resultan con una superficie total de 22,678.375 metros cuadrados, en su momento se deberán ceder a título gratuito a favor del municipio.

Lo anterior descrito, en cumplimiento al artículo 151 fracciones I, II y III, inciso j) y 185 fracciones I y II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, además de lo establecido en las autorizaciones que anteceden.

**SEXTO.-** En su etapa correspondiente se deberán realizar las obras mínimas de urbanización a que se refiere el artículo 162, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, además el solicitante deberá cumplir con las disposiciones y obligaciones establecidas en el artículo 165, de la Ley anteriormente citada; el proyecto urbanístico propuesto tendrá como propósito establecer el plano mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías privadas requeridas para la integración al fraccionamiento con las áreas urbanas adyacentes, así como se defina el trazo y ubicación de los lotes con el uso de suelo (zonificación) correspondiente, con sus dimensiones y superficies, la ubicación de las áreas necesarias para la localización de la infraestructura urbana.

En su momento el desarrollador, deberá cumplir con las normas de construcción establecidas en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así como el cumplimiento de las especificaciones de obras de urbanización referidas dentro del acuerdo de Factibilidad y Lineamientos Generales en comento, en lo relativo a los LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN, así como los que hayan sido marcados en los resolutivos subsecuentes del predio.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 124, fracción XI, de la Ley Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los artículos 110, 111 y 112, del Reglamento De Zonificación Y Uso De Suelo Del Municipio De Monterrey, Nuevo León, en los nuevos fraccionamientos toda la infraestructura deberá ser subterránea, deberá estar claramente identificada en la superficie, mediante el señalamiento visible y permanente que evite las excavaciones innecesarias cuando se requieran reparaciones o mantenimiento, y deberá construirse en vías públicas, en las áreas de circulación vehicular de uso común o en áreas determinadas al autorizarse el fraccionamiento o desarrollo en régimen de propiedad en condominio horizontal. No podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general.

La C. Lucia Catalina Guerra Guerra, apoderado legal de SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978, en cumplimiento a lo señalado por el artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente, solicitan la Modificación del Proyecto Urbanístico. En su oportunidad se deberán realizar las obras mínimas de urbanización a que se refiere el artículo 151 fracción III, de la antes mencionada.

Así mismo, se apercibe a la C. Lucia Catalina Guerra Guerra, apoderado legal de SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978, que continúan vigentes las especificaciones y lineamientos señaladas en los considerandos del resolutivo autorizado bajo el expediente administrativo número F-018/2020, con oficio número

15173/SEDUE/2020, 19-diecinueve de noviembre de 2020-dos mil veinte, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Encargada de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

### ACUERDA:

PRIMERO: En los términos a que se contrae la presente determinación, **se aprueba la Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que se denominará Foresta 2 Etapa, relativo a una superficie solicitada de **130,215.91 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-408, 51-015-041, 51-015-088 y 51-015-113; Colindante al Fraccionamiento Colinas del Huajuco 1° Sector y al noreste del Antiguo Camino a Santiago, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L.;

### SEGUNDO: INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL Agua potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial

El desarrollador deberá cumplir con los lineamientos indicados en la Factibilidad de los Servicios de agua potable y drenaje sanitario, emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., mediante el oficio No. SADM-DG/SP-0113-22, de fecha 05-de mayo del 2022-dos mil veintidós, descritos a continuación;

#### "...AGUA POTABLE

a). - *Mejoramiento de las estaciones de bombeo de nuestro sistema Estanzuela, mediante el suministro e instalación de:*

*Bombeo Estanzuela 1 (suministro e instalación)*

- *4 Equipos de bombeo verticales tipo turbina de un gasto de  $Q=100$  lps y una carga CDT= 40 metros 1775 RPM.*
- *4 Motores verticales de 75 hp 440 volts de 1775 RPM flecha hueca de jaula de ardilla de un factor de servicio 1.15.*
- *4 Arrancadores suevas (electrónicos) de 75 hp 440 volts.*
- *1 Transformador de potencia de 500 kva 13.2 kv/440 volts trifásico.*
- *Modificación de manifold de succión y descarga incluye válvulas de compuerta, válvulas de aire, válvulas de retención (check).*
- *Reposición de cable de potencia THW de calibre requerido para los equipos.*
- *1 Sistema de telemetría con interfaz HMI.*
- *1 Sistema fotovoltaico de 24 VCD con 2 fotoceldas con capacidad 190 watts.*

*Bombeo Estanzuela 2 (suministro e instalación)*

- *2 Equipos de bombeo verticales tipo turbina de un gasto de  $Q= 70$  lps y una carga CDT= 40 metros 1775 RPM.*
- *2 Motores verticales de 60 hp 440 volts de 1775 RPM flecha hueca de jaula de ardilla de un factor de servicio 1.15.*
- *4 Arrancadores suevas (electrónicos) de 75 hp 440 volts.*
- *1 Transformador de potencia de 300 kva 13.2 kv/440 volts trifásico.*
- *Modificación de manifold de succión y descarga incluye válvulas de compuerta, válvulas de aire, válvulas de retención (check).*
- *Reposición de cable de potencia THW de calibre requerido para los equipos.*
- *1 Sistema de telemetría con interfaz HMI.*
- *1 Sistema fotovoltaico de 24 VCD con 2 fotoceldas con capacidad 190 watts*



### **DRENAJE SANITARIO**

a). – Existe Infraestructura.

### **OBLIGACIONES INMOBILIARIAS**

a). – Cesión en favor de esta Institución de los derechos de paso para el alojamiento de las redes existentes de agua potable y drenaje sanitario existentes en el predio con un ancho mínimo de 6.00 metros para cada lado del tubo.

### **DRENAJE PLUVIAL**

a). – Se deberá de realizar un estudio hidrológico para identificar las cuencas de escurrimiento pluvial en la superficie a desarrollar y su vinculación al entorno mediático; así mismo y entre otros aspectos, realizar estudios para el cálculo y diseño hidráulico del manejo integral de las aguas pluviales a fin de que se pueda elaborar y presentar ante esta Institución Pública Descentralizada para su revisión, una propuesta de plataformas, medidas o acciones en general, que resulten útiles para el desplante de los lotes habitacionales, comerciales y/o industriales que en su concurrencia urbana, induzcan al manejo eficiente e integral de las corrientes pluviales naturales y/o inducidas.

b). – Se deberá considerar lo necesario para establecer las medidas de mitigación para la conservación y/o recuperación de las zonas pluviales y crear un sistema eficiente para la captación y captura en su caso de aguas pluviales, que permita su aprovechamiento para reuso sanitario, riego mantenimiento de áreas verdes o bien, cuando resulte viable, hacer su perreo por infiltración hacia los acuíferos del sub-suelo, esto último, según las normas su perreo oficiales mexicanas aplicables, contando para ellos con las autorizaciones correspondientes del organismo federal competente, según los artículos 23 y 24 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León; lo anterior con la finalidad de inducir un proyecto urbanístico de impacto pluvia cero.

c). – Previo a la solicitud de elaboración de convenios y proyectos, se deberá de tener aprobados por esta Institución, los estudios hidrológicos y diseños hidráulicos pluviales, así como las medidas de mitigación para que el proyecto urbanístico tenga impacto cero, si perjuicio de las autorizaciones o constancias de no objeción por parte de otras autoridades que resulten involucradas y competentes en la materia.

### **5.- Requerimientos del servicio.**

a). – Instalación del complejo de tuberías que constituyan redes secundarias para el suministro de servicios domiciliarios.

b). – Pago de la cuota de aportación para obras de infraestructura.

### **6.- Observaciones**

a). – La capacidad de suministro no prejuzga ni autoriza el uso de suelo de la zona sometida al estudio.

b). – Este informe de lineamientos no genera desechos a los propietarios ni poseedores de los predios respectivos, ni obligaciones a esta institución sino hasta que se suscribe el o los convenios correspondientes dentro del periodo de su vigencia.

c). – Se proporcionará un servicio restringido conforme a las condiciones de las fuentes de abastecimiento.

d). – Las obras de infraestructura de conducción y/o captación deberán ser instaladas previamente en calles o avenidas públicas, en caso de que se instalen en terrenos privados deberá constituirse la o las servidumbres de alojamiento de obra y derecho de paso en favor de esta Institución Pública Descentralizada, cuya gestión e indemnización es a cargo del fraccionador con la supervisión de la Gerencia de Tendencia de la Tierra y para el caso de infraestructuras superficiales como Tanques, Estaciones de Bombeo, Subestaciones y similares o equivalentes en general, deberá transmitirse gratuitamente la propiedad de los terrenos en que se edifiquen éstas a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. I.P.D., mediante la escrituración correspondiente, lo que incluye en todos los supuestos su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado. Resulta prohibido alojar tuberías e infraestructuras superficiales en general dentro de las Áreas Municipales.

e). – Los proyectos de urbanización y vivienda deberán incluir la solución para el desalojo de agua pluvial, sin que ésta sea incorporada a la red de drenaje sanitario.

f). – No se deberá de instalar tuberías de agua potable y drenaje sanitario sobre terrenos de relleno, y para el caso de drenaje sanitario las profundidades no deberán de exceder de 3.50 metros.



- g). – Las pendientes de las vialidades no deberán de exceder el 18%.
- h). – En caso de existir redes de agua potable y/o drenaje sanitario alojadas en el predio materia del presente instrumento, el solicitante deberá de respetar el derecho de vía considerando la integración en su proyecto de la servidumbre de alojamiento de obra y derecho de paso, con el respeto a las dimensiones de anchos que S.A.D.M. le determine según el diámetro y/o dimensión de la red y/o infraestructura de que se trate.
- i). – En todo caso, las redes y/o infraestructuras requeridas y/o las adecuaciones a las existentes, deberán ejecutarse conforme a las especificaciones técnicas, diseño, sitio y trazo que determine esta Institución Pública Descentralizada.
- j). – Será responsabilidad del solicitante, ejecutar a su costo, los requerimientos y/o adecuaciones que le resultan señalados, conforme a los previsto por los Artículos 202 fracciones III, IV, V y 203 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Nuevo León en correlación al artículo 34 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León.
- k). – La ejecución de los trabajos deberá realizarse bajo la supervisión de obra de esta Institución, por lo que, a su conclusión se deberá informar a fin de suscribir el acta administrativa de entrega recepción de la obra terminada, en la que se haga constar la verificación de que éstos se hayan construido según las especificaciones técnicas, diseño, sitio, y trazo indicadas. Lo anterior será requisito indispensable para la incorporación y/o conexión de las obras de red pública y la prestación del servicio en los términos solicitados..”

Además, el solicitante presenta factibilidad de Drenaje Pluvial, expedida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., con No. de oficio SADM-ING-1852-2022 de fecha 07-siete de noviembre del 2022, que, de acuerdo, a la documentación presentada por el interesado ante la dependencia antes mencionada, considera aprobatorio el dictamen expedido por esta misma, siempre cuando se cumplan las consideraciones y obras que menciona;

“PRIMERO: - Construcción de las obras descritas para las siguientes cuencas:

Cuenca externa 01Q= 25.42 m<sup>3</sup>/s

- Detellón y lavadero de entrada
- Desarenador
- Ducto rectangular de concreto
- 4 Lavadero de concreto

Cuenca externa 02 Q= 16.77 m<sup>3</sup>/s

- Detellón y lavadero de entrada
- Desarenador
- 190 m.l. de tubo de concreto colado en sitio
- 40 m.l. de ducto rectangular de concreto (DR5)
- Registro pluvial (1, 2 y 3)
- DC (1 y 2)

**SEGUNDO:** - Construcción de vaso de regulación considerando el volumen de agua a retener, descrito en estudio presentado de 49.9 m<sup>3</sup>, considerando con la forma trapezoidal descritas en dicho documento, o bien, con el diseño que el proyecto ejecutivo requiera, siempre cumpliendo con el volumen necesario a retener. Considerar la descarga del vaso de regulación por medio de gravedad, o bien, con el sistema de bombeo necesario.

**TERCERO:** - Realizar el desplante de plataforma para el desarrollo mixto, cuyo nivel de piso terminado se encuentre por encima del nivel de banquetas y del nivel de rasante de vialidades internas. Las rasantes del proyecto deberán ser realizadas con el fin de inducir los escurrimientos del agua de lluvia para ser captado en el depósito pluvial.

**CUARTO:** - El solicitante o desarrollador deberá adoptar acciones en coordinación con la instancia municipal correspondiente y tomar las medidas y obras necesarias para el correcto amortiguamiento del cauce ubicado al norponiente del predio denominado como “zona de guarda en corrientes menores” conforme al Atlas de Riesgos





*para el Estado de Nuevo León a fin de prevenir hechos contingentes en materia pluvial al interior del predio objeto de estudio y su entorno, lo que incluye la atención efectiva de programas de limpieza y desazolve de las alcantarillas, canales y ductos pluviales que afecten al predio en estudio para procurar mantener el paso libre de las aguas por éstas estructuras..."*

Asimismo, de acuerdo a las especificaciones indicadas en las factibilidades antes mencionadas, el solicitante deberá presentar ante esta Secretaría el plano de rasantes tomando en cuenta lo solicitado por la dependencia de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.

### **Red de Energía Eléctrica**

De acuerdo al oficio presentado por el desarrollador con No. DIE-661/2022, de fecha 24-veinticuatro de junio del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, es **factible** proporcionar el servicio de energía eléctrica para el predio que se localiza sobre el municipio de Monterrey Nuevo León.

### **INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL**

#### **Vialidad Maestra**

Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en el artículo 151, fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere.

En el presente caso, el análisis realizado al estudio presentado en el antecedente aprobado bajo el expediente administrativo No. F-0018/2020, continua vigente, ya que el objeto de la modificación del Proyecto Urbanístico es únicamente por lo que se menciona en el escrito abierto presentado por el desarrollador, asimismo, se le reitera al interesado lo establecido en el dictamen Técnico Vial, con oficio No. DPTDU/V/303/2020, en el cual se menciona lo siguiente;

*"...Conforme al plano presentado, el desarrollo contempla la prolongación hacia el sur de la Av. La Hacienda. Respecto a esta vialidad, es importante aclarar que deberá conectarse con la calle Paseo Samos, perteneciente al Fracc. Paseo del Vergel 3er Sector de tal forma que tenga la continuidad adecuada Tanto en trazo como en rasante.*

*Sigue vigente lo indicado en el Acuerdo Segundo Punto No. 3 Vialidad Maestra, del Acuerdo de aprobación del Proyecto Urbanístico del Fracc. Colinas del Huajuco 2do Sector, autorizado bajo el Expediente No. PU-142/2009 y que dice lo siguiente;*

*b) "El Estudio de Impacto Vial presentado concluye que una vez habitado el Fraccionamiento al 100% (incluye las áreas comerciales) se requerirá de la semaforización de la intersección de la Av. Colinas del Huajuco y el Antiguo Camino a Villa de Santiago (se incluye propuesta de solución), así como de la intersección que se encuentra entre el Lote Departamental No. 1, el Área Municipal No. 13 y el Área Comercial No. 3, por lo cual deberá coordinarse por la Secretaria de Vialidad y Tránsito de Monterrey para llevar a cabo la semaforización de la intersecciones ya mencionadas, así como para la colocación de señalamientos vial necesario que se requiera para la correcta operación de la vialidad de la zona. El desarrollador será el que suministre los semáforos y los señalamientos viales que se requieran en las intersecciones. La instalación de los semáforos y del señalamiento vial en la intersección que forma la Av. Colinas del Huajuco y el Antiguo Camino a Villa de Santiago, deberá estar lista antes de la recepción del fraccionamiento (Terminación de obras) por parte del Municipio. La semaforización de la otra intersección se llevará a cabo conforme se vayan desarrollando las áreas comerciales del fraccionamiento."*

*La obligación de la semaforización, sobre todo de la intersección de Antiguo Camino a Villa de Santiago y Av. Colinas del Huajuco, deberá estar lista antes de la etapa de la Terminación de Obras, o puede solicitarse antes, según lo requiera y determine la Secretaria de Infraestructura Vial.*

*c) "El desarrollador tendrá la obligación de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona."*



d) "Las vialidades que se pretendan construir en el futuro desarrollo no deberán rebasar en ninguno de sus tramos el quince por ciento de pendiente. En casos especiales se autorizarán hasta el veinte por ciento de pendiente máxima, en tramos no mayores de cuarenta metros de longitud y con recubrimiento antiderrapante, debiendo de intercalar tramos con pendientes no mayores del quince por ciento cuando menos de sesenta metros de largo."

"El desarrollador deberá presentar una ruta de acceso para las obras de urbanización que se requerirán por la construcción del futuro desarrollo, la cual deberá contar con el visto bueno de Secretaria de Vialidad y Tránsito de Monterrey. Así mismo como en caso de que la ruta aprobada contemple las vialidades internas de los Fraccionamientos colindantes, el desarrollador quedara obligado a darle el mantenimiento constante y adecuado a la superficie de rodamiento de las calles en cuestión, debido que, por el constante paso de los vehículos materialistas, puede ser dañada considerablemente..."

Por lo que, la Dirección de Proyectos Técnicos otorgo el visto bueno condicionado a que se cumpla lo indicado en el oficio ya mencionado.

### **Drenaje Pluvial**

En el presente caso, la Dirección de Proyectos Técnicos emitió opinión técnica **Hidrológica-Hidráulica**, mediante oficio DPT/G029/2024 de fecha 28-veintiocho de mayo 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se menciona lo siguiente;

"...Tomando en cuenta los antecedentes anexos a esta solicitud de opinión técnica y considerando que la presente solicitud de opinión técnica corresponde a la etapa de MODIFICACIÓN AL PROYECTO URBANISTICO, tenemos que se presentó para su revisión el Estudio hidrológico el cual fue realizado por el Ing Joel Ivan Valdez Valencia Cédula Profesional 8291284 (abril 2024), en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León.

Considerando lo anteriormente mencionado en el apartado de antecedentes, me permito emitir la opinión técnica en materia hidrológica correspondiente a la etapa del proyecto solicitada, con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.
- **Deberá de efectuar las observaciones y recomendaciones realizadas por la Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana en el oficio 149/SSOTEP/2024 con fecha de 20 de mayo de 2024.**
- En caso de que las obras pluviales durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente o en su defecto hasta llegar a ocasionar su clausura temporal.
- Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia.
- Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2% tomando en cuenta lo mencionado en los artículos 96, 97 y 98 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.
- Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.



- Por otra parte, se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como a los predios vecinos.
- **Cabe mencionar que el desarrollador deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley De Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León.**
- Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente, así como lo señala la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.
- **Para la Etapa del Proyecto Ejecutivo, deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales con base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta, ubicación de derechos de paso, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.**

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León...". Además, deberá tomar en cuenta lo indicado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en materia pluvial, en la factibilidad otorgada por esta misma.

#### Aspectos Geológicos

De acuerdo a la Opinión Técnica **Geológica-Geotécnica**, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPT/G029/2024**, de fecha 28-veintiocho de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, determina que el Fraccionamiento **CUMPLE** con la información requerida, considerándose **FACTIBLE** proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del Desarrollo implica, por lo que, menciona lo siguiente;

"...De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio se encuentra en una zona de Riesgo Geológico Alto, por lo que mediante el oficio 01789/SEDUSO/2024 de fecha 03 de marzo de 2024, se envió a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, quienes en oficio 149/SSOTEP/2024 de fecha 20 de mayo de 2024, emitieron una opinión..."

"...Para las siguientes etapas deberá atender los siguientes enumerales:

I. **Deberá tomar en cuenta los ACUERDOS Y RECOMENDACIONES AL TERCER ORDEN DEL DÍA que se encuentran en la opinión emitida por Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con fecha de 20 de mayo de 2024 mediante el oficio: 149/SSOTEP/2024.**

II. Para la etapa de proyecto de Rasantes, se deberán presentar las secciones transversales de las vialidades proyectadas, donde se observe la altura y pendiente de los taludes resultantes. Así mismo, se deberá presentar el Estudio Geotécnico que determine mediante el análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

*Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apereibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."*

### **Aspectos Ecológicos**

De acuerdo con el dictamen técnico emitido por la entonces Dirección de Ecología de Monterrey, ahora Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría, mediante oficio N° 1656/20-DIEC-SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2020-dos mil veinte, expedido por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría dentro del expediente No. F-0018/2020, el cual establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad.

Además, deberá dar cumplimiento a los Lineamientos Ecológicos impuesto en el oficio No.2885/21-DIEC-SEDUE, expedido dentro del expediente administrativo No. F-046/2021, en fecha 29-veintinueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante el resolutivo contenido en el oficio No. 17409/SEDUE/2021. En caso de que los trabajos de trazo, despalme y movimiento de tierras de las vialidades **no se hayan concluido** dentro del tiempo de vigencia de la autorización computada a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo autorizado respectivo, deberá solicitar nuevamente la etapa del plano de Rasantes.

Lo anterior, con lo dispuesto en el artículo 144 Bis, Fracción I, segundo párrafo, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Asimismo, prevalecen y deberá dar cumplimiento las medidas de remediación y mitigación que se describen en el apartado **CONDICIONANTES**, del resolutivo "**Autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental**", con número de oficio 2295/SPMARN-IA/21 de fecha 25-veinticinco de agosto de 2021-dos mil veintiuno, indicadas por la entonces Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nuevo León, ahora, Secretaría de Medio Ambiente de Nuevo León, como lo dispone el artículo 23 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey.

**TERCERO:** La presente aprobación se complementa y adiciona con la documentación gráfica (planos) que obran en el expediente en el que se actúa, por lo que ambos documentos forman parte integral del dictamen. Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones y/o autorizaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo establecido en la autorización.

**CUARTO:** Deberá darse cumplimiento a los lineamientos generales de diseño urbano y urbanización señalados dentro de la Resolución administrativa dictada por esta Secretaría dentro del expediente administrativo FYL-224/2008, en fecha 29-veintinueve de junio de 2009-dos mil nueve, bajo el oficio número 1643/2009/SEDUE.

**QUINTO:** Asimismo del análisis del Fraccionamiento denominado Foresta 2° Etapa, se advierte que se cumple con los lineamientos generales en los términos indicados en el presente dictamen, por lo que resulta procedente y se propone Autorizar la Modificación del Proyecto Urbanístico para un Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de tipo Urbanización Inmediata, respecto del predio que se ubica Colindante al Fraccionamiento Colinas del Huajuco 1° Sector y al noreste del Antiguo Camino a Santiago, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L. con una superficie de **130,215.91 metros cuadrados**, identificados catastralmente con los números 51-015-408, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-113 cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:



CUADRO DE ÁREAS GENERALES FORESTA 2° ETAPA	
CONCEPTOS	2 ETAPA
ÁREA POLIGONO No. 2	16,603.362 m2
ÁREA POLIGONO No. 3	8,377.285 m2
ÁREA POLIGONO No. 4	34,135.162 m2
ÁREA LOTE A	21,202.641 m2
ÁREA LOTE B	43,314.200 m2
SERVIDUMBRE DE PASO	6,583.26 m2
ÁREA TOTAL	130,215.91 m2
ÁREA VIAL	21,791.582 m2
ÁREA URBANIZABLE	108,424.328 m2
ÁREA MUNICIPAL	11,058.263 m2
ÁREA DE CANAL PLUVIAL	720.515 m2
ÁREA VENDIBLE	96,645.550 m2
ÁREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	55,465.199 m2
ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS	41,180.351 m2
No. DE LOTES MULTIFAMILIARES	9
No. DE LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS	9
No. TOTAL DE LOTES	18
No. DE UNIDADES DE VIVIENDA	579

Se informa a los interesados que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, ni la enajenación de las áreas, lotes que se pretendan urbanizar; en caso de no ser así, se hará acreedor a las sanciones que se establecen en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El presente dictamen se complementa y adiciona con la documentación gráfica (planos) que obran en el expediente en el que se actúa, por lo que ambos documentos forman parte integral del dictamen.

**SEXTO:** Se apercibe a **SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978**, por conducto de su apoderada legal y de conformidad con lo solicitado por la citada persona moral; deberá cumplir con las condiciones y obligaciones impuestas en el apartado IX de este dictamen.

Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente documento, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos autorizados por las empresas prestadoras de los servicios, las Dependencias Municipales correspondientes y/o por esta Secretaría, que se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos son complementarios y expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronuncie.

**SEPTIMO:** **SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978**, deberá de cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales, para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.



**OCTAVO:** Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; 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.

Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el o los profesionistas responsables o directores responsables que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 279 de la citada Ley.

Los profesionistas responsables que intervengan en los actos a que se refiere la Ley en cita, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos de la Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

**NOVENO:** El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de uno o varios lotes, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas. Asimismo, SE APERCIBE a **SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978**, a través de su apoderada legal la C. Lucía Catalina Guerra Guerra, respecto a la superficie total solicitada de 130,215.910 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 06-seis predios que se identifican como; **Polígono 2A** con superficie de 16,603.362 metros cuadrados (Que pertenece a la superficie de mayor extensión 115,826.51) identificado con el número de expediente catastral 51-015-113, **Polígono 3A** con superficie de 8,377.285 metros cuadrados (Que pertenece a la superficie de mayor extensión 100,327.59 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral 51-015-088, **Polígono 4A** con una superficie de 34,135.162 metros cuadrados (Que pertenece a la superficie de mayor extensión 172,799.50 metros cuadrados) con expediente catastral número 51-015-088, **Lote A** con superficie de 21,202.641 metros cuadrados identificado con el expediente catastral número 51-015-041, **Lote B** con superficie de 43,314.20 metros cuadrados identificado con el expediente catastral número 51-015-408 y lote con superficie de 6,583.26 metros cuadrados identificado como **Servidumbre de Paso**, que se ubica Colindante al Fraccionamiento Colinas del Huajuco 1° Sector y al noreste del Antiguo Camino a Santiago, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L., que al solicitar ante esta Secretaría la aprobación de la etapa subsecuente la aprobación de plano de Rasantes, y/o la modificación de Proyecto Ejecutivo, según le aplique, se deberá dar cumplimiento por parte de los titulares, las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, otorgadas por la autoridad Federal y/o Estatal en el ámbito de sus respectivas competencias; por lo que en caso de requerir algún estudio para su complemento deberá presentarlo ante esta secretaría en las etapas antes mencionadas, así mismo cumplir con las recomendaciones y medidas de mitigación que indica el estudio ambiental y en su momento con los lineamientos ambientales generales que le sean indicados por la dependencia antes citada, lo anterior con fundamento en los artículos 5, 9, 12, 16, 17 y 18 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y por el artículo 37, fracción XII de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.



**DÉCIMO:** Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la Encargada del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**LIC. TANIA VIRGINIA NERI BORJAS**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

**Arq. Vanessa Vida Steele Salinas**  
**Directora General para un Desarrollo Integrado,**  
**Compacto y Eficiente**

**Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo**  
**Director para la Integración de Distritos,**  
**Sub-centros y Nuevos Desarrollos**

Tvnb/Brgc/Cadr

Siendo las 20:00 horas del día 31 del mes de Mayo del año 2024, comparecí a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del 1 Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. 1 en su carácter de Apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 2, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Bryan Rafael Gauras Cantú  
FIRMA: [Firma]

NOMBRE: 1  
FIRMA: 3



