



INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT,
DIVISION FIDUCIARIA, FID. No. 145-102-4770**

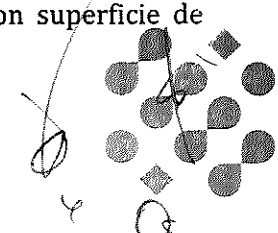
Rio Sena Poniente N° 500, Col. Del Valle,
San Pedro Garza García, N. L.
Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-008/2022 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 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés. -----
V I S T O : El expediente administrativo número **F-008/2022**, formado con motivo de la solicitud de fecha 30-treinta de marzo de 2022-dos mil veintidós, presentada por los C. C. Luis Carlos Calles Torres y José Luis Espinosa Treviño, Apoderados Legales de la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID. No. 145-102-4770** mediante el cual solicitar: la aprobación del **Proyecto Ejecutivo, así como la Autorización de Ventas y el Visto Bueno de Números Oficiales** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO 4TO SECTOR**, relativo a la superficie solicitada de **106,998.207 metros cuadrados**; la cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 260,374.522 metros cuadrados la cual resulta de la suma de 03 predios originales siguientes: **1) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-110 con superficie de 218,681.462 metros cuadrados, 2) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-114 con superficie de 8,918.538 metros cuadrados y 3) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-634 con superficie de 32,774.52 metros cuadrados, colindantes a la Av. Del Acueducto, Distrito Urbano La bola, Delegación Huajuco; en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y**

RESULTANDO

PRIMERO. Los promoventes en fecha treinta (30) de marzo de dos mil veintidós (2022), presentaron escrito a través del cual solicitan la aprobación del **Proyecto Ejecutivo así como la Autorización de Ventas y el Visto Bueno de Números Oficiales** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO 4TO SECTOR**, relativo a la superficie solicitada de **106,998.207 metros cuadrados**; la cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 260,374.522 metros cuadrados la cual resulta de la suma de 03 predios originales siguientes: **1) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-110 con superficie de 218,681.462 metros cuadrados, 2) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-114 con superficie de 8,918.538 metros cuadrados y 3) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-634 con superficie de**



32,774.52 metros cuadrados, colindantes a la Av. Del Acueducto, Distrito Urbano La bola, Delegación Huajuco; en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, misma que integró el expediente administrativo número **F-008/2022**.

SEGUNDO. Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, esta Secretaría ha otorgado, entre otras, las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 24-veinticuatro de agosto del 2007-dos mil siete, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-138/2006** bajo el oficio N° 1719-07-GARP/SEDUE, informó sobre la **Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo un fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO**; relativo a una superficie total solicitada de 794,466.19 metros cuadrados, identificado originalmente bajo los números de expedientes catastrales: 52-006-116, 52-006-110, 52-006-114, 52-006-115 Y 52-006-590.
- b) En fecha 24-veinticuatro de agosto del 2007-dos mil siete, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-139/2006** bajo el oficio 1943-07-GARP/SEDUE, aprobó el **Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **Carolco**, relativo a una superficie solicitada de 794,466.19 metros cuadrados identificado originalmente bajo los números de expedientes catastrales: 52-006-116, 52-006-110, 52-006-114, 52-006-115 Y 52-006-590.
- c) En fecha 04-cuatro de septiembre de 2007-dos mil siete, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-185/2006** bajo el oficio N° 1950-07-GARP/SEDUE, se aprobó el **Proyecto de Rasantes** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **Carolco**, para una superficie de 106,685.31 metros cuadrados, (área vial de 45,001.86 metros cuadrados) correspondientes al área total del proyecto de 794,466.19 metros cuadrados.
- d) En fecha 19-diecinueve de julio del 2016-dos mil dieciséis mediante resolutivo contenido en expediente administrativo N° **F-058/2015** bajo el oficio N° 2225/SEDUE/2016, se aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**; para el desarrollo un fraccionamiento Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO**; relativo a una superficie total solicitada de 287,804.840 metros cuadrados, identificado bajo los números de expedientes catastrales: , 77-003-001, 77-003-002 y 77-003-003, 52-006-110, 52-006-114, 52-006-115 y 52-006-634.
- e) En fecha 16-dieciseis de octubre del 2017-dos mil diecisiete mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo N° **F-016/2017** bajo el oficio N° 6608/SEDUE/2017, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**; consistente únicamente en sectorizar en 1er y 4º Sector del fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO**; relativo a una superficie total solicitada de 287,804.84 metros cuadrados, correspondiente a la superficie de mayor extensión de 794,466.19 metros cuadrados; la cual resulta de la suma de 7 predios originales siguientes: identificado bajo los números de expedientes catastrales: 52-006-110, 52-006-114, 52-006-115, 52-006-634, 77-003-001, 77-003-002 Y 77-003-003.



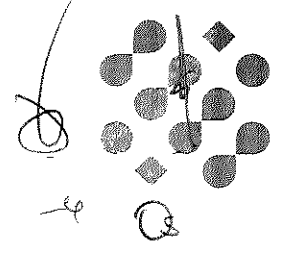
N° de Oficio: 21551/SEDUSO/2023
Expediente: F-008/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

- f) En fecha 19-diecinueve de septiembre de 2018-dos mil dieciocho mediante **resolutivo** contenido en el expediente administrativo **F-031/2017** bajo el oficio N° 8241/SEDUE/2021 aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico**; consistente reducir el número de lotes habitacionales, así como el área vendible total en metros cuadrados y se deja un área fuera de aprobación para un futuro sector total del fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO 4to SECTOR**; relativo a una superficie total solicitada de 261,324.550 metros cuadrados; identificado bajo los números de expedientes catastrales: 52-006-110, 52-006-114, 52-006-115, 52-006-634.
- g) En fecha 30-treinta de octubre de 2018-dos mil dieciocho, mediante acuerdo contenido en el expediente administrativo N° **F-045/2018** bajo el oficio N° 8676/SEDUE/2018, se aprobó el **Proyecto de Rasantes** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO 4to SECTOR**, para una superficie de 261,324.550 metros cuadrados, (área vial de 18,377.352 metros cuadrados).
- h) En fecha 09-nueve de agosto de 2021-dos mil veintiuno, mediante resolución contenida en el expediente administrativo F-027/2021, bajo el oficio número 16910/SEDUE/2021, aprobó la **Modificación al Proyecto Urbanístico y al Plano de Rasantes** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **CAROLCO 4to. SECTOR**, relativo a una superficie de 106,998.207 metros cuadrados, cuyo proyecto quedó con el siguiente cuadro de áreas:

Área Neta a Desarrollar:	106,998.207	Metros Cuadrados
Área Reservada para (Barda) Perimetral:	65.376	Metros Cuadrados
Área Vial:	18,039.348	Metros Cuadrados
Área de transformadores CFE:	37.512	Metros Cuadrados
Área Urbanizable:	88,855.971	Metros Cuadrados
Derecho de Paso-Pluvial:	1,802.862	Metros Cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y Agua y Drenaje:	5,445.526	Metros Cuadrados
Área Municipal Total:	23,998.328	Metros Cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	57,609.255	Metros Cuadrados
LOTES		
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	93	
VIVIENDAS		
No. De Viviendas Unifamiliares:	93	
Total de Viviendas:	93	

TERCERO. Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. Luis Carlos Calles Torres y José Luis Espinosa Treviño, Apoderados Legales de la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID. No. 145-102-4770.**

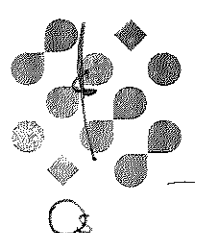


2. Copia simple de la Escritura número 310-trescientos diez, de fecha 30-treinta de enero de 1934-mil novecientos treinta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Mená Castillo, Notario Público número 07-siete, con ejercicio en la ciudad de Chihuahua, relativa a la constitución de la sociedad denominada BANCO COMERCIAL MEICANO, S. A., inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 42 en fecha 24-veinticuatro de mayo de 1934-mil novecientos treinta y cuatro.
3. Copia simple del Instrumento número 23,395-veintitrés mil trescientos noventa y cinco, de fecha 12-doce de enero de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria número 195-ciento noventa y cinco del Distrito Federal, relativa al Cambio de Denominación de Banco Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inverlat, para adoptar el de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat; la cual de conformidad con la copia simple del Instrumento 62,546-sesenta y dos mil quinientos cuarenta y seis, de fecha 01-primer de agosto de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria número 195-ciento noventa y cinco del Distrito Federal, que contiene los Estatutos Vigentes de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, y en el que se relacionan las documentales públicas correspondientes a cada una de las modificaciones que ha sufrido dicha persona moral, se señala que el Instrumento número 23,395-veintitrés mil trescientos noventa y cinco, se encuentra inscrito en el Folio Mercantil "198867".
4. Copia simple de la Escritura Pública número 4,636-cuatro mil seiscientos treinta y seis, de fecha 20-veinte de octubre de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaria Publica Numero 19-diecinueve de la cual es Titular el Licenciado Carlos H. Suarez Garza con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Otorgamiento de Poderes Especiales y Limitados que otorga la institución fiduciaria **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA**, en su carácter de **Fiduciaria** en el Fideicomiso Irrevocable para Desarrollo Inmobiliario identificado con el número 145-102-4770, a favor de diversas personas, entre ellas, a los C. C. Luis Carlos Calles Torres y José Luis Espinoza Treviño, otorgándoles **Poder Especial** para ceder y traspasar a favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las áreas municipales destinadas entre otras para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas del fraccionamiento, así como otras facultades. Anexan copia simple de las identificaciones oficiales de los C. C. Luis Carlos Calles Torres y José Luis Espinoza Treviño.
5. Copia simple de la Escritura Pública Nº 6,110-seis mil ciento diez de fecha 09-nueve de marzo del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla flores, Notario Público Titular Nº 26-veintiseis, con ejercicio en la Demarcación Notarial, del primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Fideicomiso Irrevocable para Desarrollo Inmobiliario Número 145-102-4770, a la cuyo patrimonio se aportan los predios objeto del trámite que nos ocupa, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Nº 5080, volumen: 264, libro: 192, sección: I Propiedad, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2006-dos mil seis.



N° de Oficio: 21551/SEDUSO/2023
Expediente: F-008/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

6. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito Registral del Estado, relativo a la Acreditación de Medidas de Áreas Fuera de Aprobación en los Sectores Primero y Segundo del Fraccionamiento Carolco, ratificada en fecha 14-catorce de febrero del 2012-dos mil doce, ante el Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular N° 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 7789-siete mil setecientos ochenta y nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y al Comercio, bajo el N° 1481, Volumen: 107, Libro:30, Sección: Auxiliar, de fecha quince de marzo del 2012-dos mil doce.
7. Copia del acuerdo y plano del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación, el cual se describe en el Resultando Segundo, inciso b) de la presente resolución.
8. Copia del acuerdo y plano del plano de rasantes del fraccionamiento con los sellos de aprobación, el cual se describe en el Resultando Segundo, inciso c) de la presente resolución.
9. 08-ocho fotografías que reflejan la situación actual del predio.
10. 03-tres Reportes de Cuenta de Predial de fecha 24-veinticuatro de enero de 2023-dos mil veintitrés, en los que se indica que en fecha 12-doce de enero del año en curso, realizaron los pagos y se expidieron los recibos 314A-1283, 314A-1284 y 314A-1286, con lo cual acreditan que los predios identificados con el número 52-006-110, 52-006-114 y 52-006-634 se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
11. Avalúos Catastrales expedidos en fecha 20-veinte de enero de 2023-dos mil veintitrés con folios 23C0001359, 23C0001360 y 23C0001363.
12. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **52-006-110**, autorizado en fecha 03-tres de febrero de 2022-dos mil veintidós bajo el folio 25052789/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA**, bajo el Número 5080, volumen: 264, libro: 192, sección: I Propiedad, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2006-dos mil seis; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
13. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **52-006-114**, autorizado en fecha 03-tres de febrero de 2022-dos mil veintidós bajo el folio 25052788/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA**, bajo el Número 5080, volumen: 264, libro: 192, sección: I Propiedad, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2006-dos mil seis; en el que se hace constar



Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

Asunto: **Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales**

que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

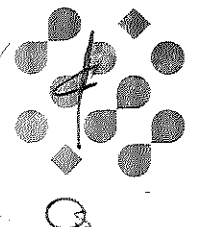
14. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **52-006-634**, autorizado en fecha 03-tres de febrero de 2022-dos mil veintidós bajo el folio 25052841/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA**, bajo el Número 5080, volumen: 264, libro: 192, sección: I Propiedad, de fecha 17-dieciséis de mayo del 2006-dos mil seis; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
15. Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes; los cuales se describen en el Acuerdo Octavo de la presente resolución.
16. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos; los cuales se describen en el Acuerdo Octavo de la presente resolución.
17. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorios reconocidos; los cuales se describen en el Acuerdo Octavo de la presente resolución.
18. Copia simple de recibo oficial con número de Folio 29212827 emitido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Gobierno del Estado de Nuevo León, de fecha 23-veintitrés de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario.
19. Programa y presupuesto de obra de fecha 01-primer de noviembre de 2022-dos mil veintidós, documento firmado por los Apoderados legales los C. C. Lic. José Luis Espinosa e Ing. Luis Carlos Calles Torres apoderados legales de la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID No. 145-102-4770**; y El [REDACTED] Perito Responsable con [REDACTED]
20. Propuesta de garantía hipotecaria para avalar el cumplimiento de sus obligaciones, la cual se describe en el Considerando VIII de la presente resolución.
21. Documento que acredita el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio; los cuales se describen en el Considerando X de la presente resolución

Vistos los planos presentados, los dictámenes técnicos, y demás constancias que obran en el expediente, y;



CONSIDERANDO

- I. Que al presente caso, resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano de Nuevo León, toda vez que se presenta un fraccionamiento cuya Factibilidad fue otorgada estando vigente el ordenamiento con lo dispuesto en el Artículo Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado en el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete.
- II. La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 3, 7, 8, 9 inciso b) fracción II, 12 fracción XIX, XXI y XXXI, 13, 124, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I al VII, IX y X, 218 fracciones V y VI, 219 fracción III y IV, 228 fracciones I a la XVI, 229, 230 fracciones I al X, 231 fracciones I y II, 232, 240 fracción II, 241 fracciones V y VI, 242 fracciones III y IV, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 91, 94 y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, XVII, XVIII, L, LI y LII, 101 fracciones IV, VIII, XII y XIV, 102 fracción II, VIII, X y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.
- III. Que el promovente cumple con los requisitos indicados en los artículos 228, fracciones I a XVI y 230, fracciones I a X de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 147, fracciones I al XVIII y 148, fracciones I al XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- IV. De conformidad con la autorización descrita en el inciso h) del Resultando Segundo, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, cuyo análisis y autorización se estableció en la resolución de fecha 24 - veinticuatro de agosto del año 2007 - dos mil siete, con No. de Oficio 1943 -07 - GARP/SEDUE, del expediente administrativo F - 139/2006, expedida por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio de Monterrey, en los siguientes términos:
 - a. **ZONIFICACIÓN:** El Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey, N.L. 2002-2020, indica que los predios, se ubican en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar (HU), en esta zona predominan los usos de suelo habitacional unifamiliar; otra porción del predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar de Ladera (HML), donde el uso habitacional unifamiliar es permitido. **Por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**



- b. **DENSIDAD:** En cuanto a la densidad se refiere, se determinó una densidad en base a las pendientes promedio hasta el 15% la densidad será de 15 viviendas por hectárea; predios con pendiente promedio mayor del 15% y hasta el 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; y para predios con pendiente promedio mayor del 30% y hasta del 45% la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; los terrenos con pendientes mayores del 45%, no se consideran aptos para el uso urbano; Que mediante resolución de fecha 24-veinticuatro de agosto del 2007-dos mil siete, contenida bajo el oficio Nº 1943-07-GARP/SEDUE, omitido dentro del expediente administrativo Nº **F-139/2006**, se autorizó el Proyecto Urbanístico del fraccionamiento denominado Carolco, en cuyo Considerando II se señaló lo siguiente: "II. Que el propietario anexa Estudio de Pendientes para determinar la Densidad indicada en la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos de Desarrollo Urbano, la cual se calcula de la manera siguiente: a) Pendientes del 15% al 30% superficie de 349,938.35 metros cuadrados (525 viviendas); b) Pendientes del 15% al 30% superficie de 178,070.63 metros cuadrados (143 viviendas); c) pendientes del 30% al 45% superficie de 141,535.94 metros cuadrados (57 viviendas); dando un total de 725 viviendas". Por lo que la cantidad de viviendas utilizadas se desglosan de la siguiente manera:

1er Sector	181 Viv.	MEV-062/2010
1er Sector	36 Viv.	F-016/2017
2do Sector	198 Viv.	V-159/2009
3er Sector	196 Viv.	F-037/2014
1er, 2do y 3er Sector	611 Viv.	
4to Sector	93 Viv.	F-027/2021
	<u>704 Viv.</u>	

Viviendas Autorizadas

Plan Maestro (Totales)

725 Viv. — EXPEDIENTE F-139/2006

Sumando total la cantidad de 704 viviendas desarrolladas de las 725 viviendas autorizadas de las cuales restaran para futuras autorizaciones la cantidad de 21 viviendas."

- c. **ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** El proyecto cumplió con la cesión de áreas al municipio tal y como lo establecē el artículo 150 Fracción V y 151 Fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, a razón de 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Para los usos de suelo diferentes al habitacional se deberá ceder el 7% del área vendible. En el presente caso que se requiere una superficie total de 9,793.573 metros cuadrados, cumpliendo con ello; correspondiente a calcular el 17% del área vendible habitacional 57,609.255 metros cuadrados: resultando por ceder 9,793.573 metros cuadrados por ser mayor que cuantificar el de 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (93 viviendas: resultando por ceder 2,046.00 metros cuadrados), por lo que en el presente proyecto **cede un superficie total de 23,998.328 metros**



N° de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

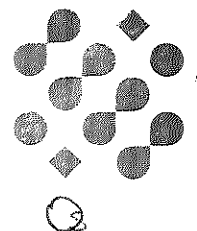
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

cuadrados de los cuales 12,627.200 metros cuadrados son para cumplir con el requerimiento del área municipal y el resto, es decir 11,371.120 metros cuadrados son señalados como Zona de Preservación Ecológica, mismas que deberán conservarse en estado natural, por tanto no se contabilizara como área municipal excedente a ceder para nuevos y/o futuros sectores. Dichas áreas se encuentran debidamente señaladas en los planos que en este acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además, deberán habilitarse de acuerdo a los planos presentados ante esta Secretaría; **a excepción de las áreas municipales 5 y 8, identificadas como Zona de Preservación Ecológica.**

- V. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 230 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, los promoventes presentaron copia simple del recibo con número de folio 29212827 emitido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Gobierno del Estado de Nuevo León, de fecha 23-veintitrés de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, por concepto de pago por Incorporación a las Redes de Agua Potable y Drenaje Sanitario.
- VI. En el presente caso, se está solicitando la aprobación del Proyecto Ejecutivo y se otorgue Autorización de Ventas del fraccionamiento de que se trata, con la distribución de área siguiente:

Área Neta a Desarrollar:	106,998.207	Metros Cuadrados
Área Reservada para (Barda) Perimetral:	65.376	Metros Cuadrados
Área Vial:	18,039.348	Metros Cuadrados
Área de transformadores CFE:	37.512	Metros Cuadrados
Área Urbanizable:	88,855.971	Metros Cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	1,802.862	Metros Cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y Agua y Drenaje:	5,445.526	Metros Cuadrados
Área Municipal Total:	23,998.328	Metros Cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	57,609.255	Metros Cuadrados
LOTES		
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	93	
VIVIENDAS		
No. De Viviendas Unifamiliares:	93	
Total de Viviendas:	93	

- VII. Que de acuerdo al inciso h) del Resultando Segundo, en fecha 30-treinta de octubre de 2018-dos mil dieciocho, mediante resolutivo contenido en el expediente administrativo No. F-045/2018, bajo el oficio N° 8676/SEDUE/2018, se aprobó el Proyecto de Rasantes, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado CAROLCO



4to SECTOR, por lo que el desarrollo en comento cuenta con autorización para llevar a cabo obras de movimientos de tierra y nivelación y según inspección física de fecha 01-primero de julio del presente año, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, en la cual detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **CAROLCO 4TO SECTOR**, presenta el 4.55% de avance de dichas obras; por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso del desarrollador de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por los propios promoventes (al cual se agrega el equivalente al 16% correspondiente al IVA), dictaminó un costo por obra pendiente de \$45,132,255.81 (CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS 81/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos 230 y 231 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por el artículo transitorio octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de **\$54,158,706.97 (CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA OCHO MIL SIETE CIENTOS SEIS PESOS 97/100 M.N.)**, notificado mediante oficio número 20137/SEDUSO/2022 en fecha 17-diecisiete de noviembre de 2022-dos mil veintidós, al C. Lic. José Luis Espinosa Treviño apoderado legal de la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID No. 145-102-4770.**

- VIII. Que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 17-diecisiete de noviembre de 2022-dos mil veintidós, el promovente, por conducto de los C. Lic. José Luis Espinosa Treviño e Ing. Luis Carlos Calles Torres, en su carácter de representantes legales de la institución bancaria antes referida, presentan como propuesta la garantía hipotecaria sobre el lote 017, con superficie de 3,067.73 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 51-459-017, que tiene colindancia con la vía pública denominada Flor de Canteras, del fraccionamiento Flor de Piedra 2do Sector, el cual de acuerdo a la célula única catastral anexada, su valor catastral total es de \$9,540,395.00 (NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), del cual se le reduce el importe de \$ 943,458.00 (NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.) equivalente al valor de 303.37 metros cuadrados que se tienen con gravamen de servidumbre de alojamiento y de paso a favor de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., por lo que se ofrece en garantía sólo el área de 2,764.36 metros cuadrados, por lo que resulta un valor de \$ 8,596,937.00 (OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.); también se presenta como propuesta de garantía hipotecaria sobre el lote 002, con superficie de 18,553.31 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 77-003-002, ubicado frente a la vía pública denominada Avenida del Acueducto, No. 100, del fraccionamiento Carolco 1er Sector, el cual de acuerdo a la célula única catastral el valor catastral total es de \$ 50,253,644.00 (CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS

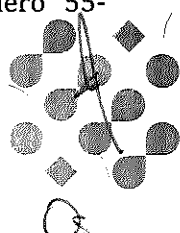


Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023
Expediente: F-008/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

00/100 M.N.), resultando entonces un total de \$ **58,850,581.00 (CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL, QUINIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)**.

Cabe señalar que los inmuebles propuestos en garantía cumplen con lo dispuesto por los artículos 2, fracción V, artículo 6, primer párrafo, y 139, fracciones II y IV, por lo cual anexan la siguiente documentación:

- a) Del predio con superficie de 3,067.73 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 51-459-017, del fraccionamiento Flor de Piedra 2do Sector:
1. Escrito signado por los C. C. C. P. Ramón Ríos Maldonado y C. P. Jorge Andrés Coronado Valdez, en carácter de Apoderados Legales de las personas morales denominadas Urbanizadora Las Arboledas, S. A. de C. V, y Promotora Plaza Empresarial Monterrey, S. A. de C. V., mediante el cual manifiestan su autorización expresa para que se otorgue la superficie de 2,764.36 metros cuadrados de dicho inmueble a favor de: Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey para la urbanización faltante del fraccionamiento Carolco 4º sector. Anexa copia simple de las identificaciones oficiales de los C. C. Ramón Ríos Maldonado y Jorge Andrés Coronado Valdez.
 2. Copia certificada de la Escritura Pública número 5,557-cinco mil quinientos cincuenta y siete, de fecha 18-dieciocho de septiembre de 1971-mil novecientos setenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Páez, Notario Público en ejercicio en el Municipio de Monterrey, relativa al Contrato de Sociedad Mercantil bajo la denominación de URBANIZADORA LAS ARBOLEDAS, S. A., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo el número 491, folio 79, volumen 196, libro 3, Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles, sección de Comercio, en fecha 10-diez de diciembre de 1971-mil novecientos setenta y uno.
 3. Copia certificada de la Escritura Pública número 4,469-cuatro mil cuatrocientos sesenta y nueve, de fecha 19-diecinueve de abril de 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, titular de la Notaría Pública número 90-noventa, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la persona moral denominada URBANIZADORA LAS ARBOLEDAS, S. A., en la que entre otras cosas, se acuerda adoptar el régimen de variabilidad en el capital, por lo que se denominará URBANIZADORA LAS ARBOLEDAS, S. A. de C. V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo el número 2352, volumen 203-48, libro 4, Tercer Auxiliar, Actos y Contratos Diversos, sección de Comercio, en fecha 06-seis de mayo de 1996-mil novecientos noventa y seis.
 4. Copia certificada de la Escritura Pública número 19,399-diecinueve mil trescientos noventa y nueve, de fecha 19-diecinueve de noviembre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, titular de la Notaría Pública número 55-



cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la persona moral denominada URBANIZADORA LAS ARBOLEDAS, S. A. de C. V., en la que se acordó entre otras cosas, otorgar **Poder General para Actos de Dominio** a los C. C. Ramón Ríos Maldonado y Jorge Andrés Coronado Valdez, entre otras personas; inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 9218, en fecha 23-veintitrés de noviembre de 2020-dos mil veinte.

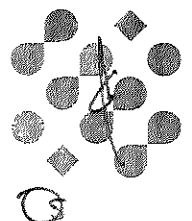
5. Copia certificada de la Escritura Pública número 1,548-mil quinientos cuarenta y ocho, de fecha 16-dieciséis de marzo de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sadá, titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa a la Constitución de **PROMOTORA PLAZA EMPRESARIAL MONTERREY, S. A. DE C. V.**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo el número 906, volumen 431, libro 3, Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles, sección de Comercio, en fecha 25-veinticinco de marzo de 1999-mil novecientos noventa y nueve.
6. Copia certificada de la Escritura Pública número 19,089-diecinueve mil ochenta y nueve, de fecha 27-veintisiete de octubre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la persona moral denominada **PROMOTORA PLAZA EMPRESARIAL MONTERREY, S. A. DE C. V.**, en la que se acordó entre otras cosas, otorgar **Poder General para Actos de Dominio** a los C. C. Ramón Ríos Maldonado y Jorge Andrés Coronado Valdez, entre otras personas; inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 67058, en fecha 29-veintinueve de diciembre de 2020-dos mil veinte.
7. Original del Certificado de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral **51-459-017**, autorizado en fecha 28-veintiocho de noviembre de 2022-dos mil veintidós bajo el folio 25622728/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **URBANIZADORA LAS ARBOLEDAS, S. A. DE C. V. Y PROMOTORA PLAZA EMPRESARIAL MONTERREY, S. A. DE C. V.**, bajo el Número 754, volumen: 264, libro: 31, sección: I Propiedad, de fecha 25-veinticinco de enero del 2006-dos mil seis; y bajo el Número 39, volumen: 306, libro: 02, sección: I Propiedad, de fecha 08-ocho de enero del 2020-dos mil veinte; en el que se hace constar que reporta Servidumbre de paso a favor de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P. D., bajo el número 2078, volumen 170, libro 84, sección gravámenes, unidad Monterrey, en fecha 17-diecisiete de abril de 2007.
8. Copia certificada de la Escritura Pública Nº 4,696-cuatro mil seiscientos noventa y seis, de fecha 14-catorce de diciembre del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, titular de la Notaría Pública número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compraventa de Inmuebles,



Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023
Expediente: F-008/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

por medio del cual, la persona moral denominada **PROMOTORA PLAZA EMPRESARIAL MONTERREY, S. A. DE C. V.**, adquirió la propiedad de los predios identificados con los números de expediente catastral 51-004-054, 51-004-005 y 51-004-052; con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Nº 754, volumen 264 libro 31, sección Propiedad del día 25 de enero de 2006.

9. Copia simple de la resolución de fecha 06-seis de julio de 2010-dos mil diez, bajo el oficio número 1690/SEDUE/2010 emitida dentro del expediente administrativo V-030/2010, mediante el cual se autorizó a la persona moral denominada **PROMOTORA PLAZA EMPRESARIAL MONTERREY, S. A. DE C. V.**, para que 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 y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado FLOR DE PIEDRA 2º. Sector, relativo a una superficie de 11,62400 metros cuadrados, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral 51-004-054, 51-004-052 y 51-004-005; así como copia simple de plano tamaño doble carta del Plano que contiene el Proyecto de Ventas aprobado, del cual se advierte que colinda con la parte final de la vía pública cerrada denominada Flor de Canteras; inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 909, volumen 174, libro 157, sección Fraccionamiento, en fecha 23-veintitrés de noviembre de 2010-dos mil diez.
10. Copia certificada de la Escritura Pública Nº 16,445 de fecha 05-cinco de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, mediante el cual la persona moral denominada **URBANIZADORA LAS ARBOLEDAS, S. A. DE C. V.**, adquirió el **15.5% quince punto cinco por ciento** del predio identificado con el número de expediente catastral **51-459-017** con superficie de 3,067.73 metros cuadrados, reportando una Servidumbre Legal de alojamiento de obra y derecho de paso a favor de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Institución Pública Descentralizada, con una superficie de 303.37 metros cuadrados; con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Nº 39, volumen 306, libro 02, sección Propiedad del día 08-ocho de enero de 2020.
11. Cédula Única Catastral de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2022-dos mil veintidós, con folio 22C0022549, respecto del predio identificado con el número 51-459-017, que reporta un valor catastral declarado de \$9,540,395.00 (NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)
12. Reporte de Cuenta de Predial de fecha 20-veinte de febrero de 2023-dos mil veintitrés, en el que se indica que en fecha 12-doce de enero del año en curso, realizaron el pago y se expidió el recibo 314A-1282, con lo cual acredita que el predio identificado con el número 51-459-017 se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.



Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

b) Lote 002, identificado con el expediente catastral 77-003-002, con superficie de 18,553.31 metros cuadrados, ubicado en la Av. Acueducto del fraccionamiento Carolco 1er. Sector:

1. Escrito de fecha 14-catorce de diciembre de 2022-dos mil veintidós, firmado por los C. C. Lic. José Luis Espinosa Treviño y el Ing. Luis Carlos Calles Torres, en representación de SCOTIABANK INVERLAT, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 145-102-770; el C. Ing. [REDACTED] en representación de las C. C. [REDACTED]; los C. C. [REDACTED] por sus propios derechos; y los C. C. Lic. José Eduardo Pons Garza y C. P. Jorge Andrés Coronado Valdez, Representantes Legales de la persona moral denominada Realización de Valores Inmobiliarios, S. A. de C. V., mediante el cual proponen el predio identificado con el número de expediente catastral 77-003-002 como garantía hipotecaria.
2. Copia simple de la Escritura Pública número 4,507-cuatro mil quinientos siete, de fecha 22-veintidós de agosto de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 19-diecinueve de la cual es Titular el Licenciado Carlos H. Suárez Garza, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Convenio Marco de Copropiedad Inmobiliaria, otorgado por las C. C. [REDACTED] a quienes en conjunto se les denomina las [REDACTED] y la persona moral denominada Realización de Valores Inmobiliarios, S. A. de C. V.; y en cuya Clausula Tercera, las [REDACTED] designan como representante común a los C. C. [REDACTED]; en términos de los 3-tres primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos del artículo 2448 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, así como del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 27,945-veintisiete mil novecientos cuarenta y cinco, de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, titular de la Notaría Pública número 12-doce con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado, relativa a la Constitución de la sociedad denominada REALIZACIÓN DE VALORES INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 95111*1 en fecha 30-treinta de septiembre de 2005-dos mil cinco.
4. Copia simple de la Escritura Pública número 19,221-diecinueve mil doscientos veintiuno, de fecha 4-cuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a la Profocolización del acta de Asamblea



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Numero de escritura pública. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023
Expediente: F-008/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada REALIZACIÓN DE VALORES INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que se acuerda, entre otras cosas, otorgar a favor de los C. C. Lic. José Eduardo Pons Garza, C. P. Jorge Andrés Coronado Valdéz, entre otras personas, Poder General para Actos de Dominio, además de diversos poderes y facultades; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio mercantil electrónico 95111 en fecha 04-cuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte.

- 5. Copia simple de la Escritura Pública Número 4,806-cuatro mil ocho, de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 19-diecinueve de la cual es Titular el Licenciado Carlos H. Suárez Garza, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Reversión Parcial del Patrimonio Fideicomitido y Consecuente Extinción del Fideicomiso sobre 148-ciento cuarenta y ocho lote de terreno, así como el Contrato de Compraventa de Derechos de Copropiedad; mediante los cuales las C. C. (1/6 = 16.6667%),

(1/6 = 16.6667%), (1/6 = 16.6666%) y REALIZACION DE VALORES INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (3/6 = 50.0000%) quedan como copropietarias de diversos lotes, entre ellos, el identificado con el número de expediente catastral [redacted] inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo el Número

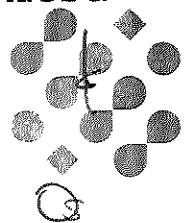
bajo el Número

- 6. Copia simple de la Escritura Pública número 10,878-diez mil ochocientos setenta y ocho, de fecha 23-veintitrés de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Donación de Nuda Propiedad de Inmuebles con Reserva de Usufructo, que otorga la C

respecto de diversos predios, entre ellos, el identificado con el número de expediente catastral [redacted] en los siguientes porcentajes: 5.55%- cinco punto cincuenta y cinco por ciento a favor de la C. [redacted] 5.55%- cinco punto cincuenta y cinco por ciento a favor de la C. [redacted] 2.77%-dos punto setenta y siete por ciento a favor de la C. [redacted] y 2.77%-dos punto setenta y siete por ciento a favor del C. [redacted] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número [redacted]

- 7. Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted], autorizado en fecha 25-veinticinco de agosto de 2022-dos mil veintidós bajo el folio 25432738/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de las C. C. [redacted]

REALIZACIÓN DE VALORES INMOBILIARIOS, S. A. DE C.



Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

V. [REDACTED] y [REDACTED] bajo el Número

Número

en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

8. Cédula Única Catastral de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2022-dos mil veintidós, con folio 22C0022551, respecto del predio identificado con el número 77-003-002, que reporta un valor catastral declarado de \$50,253,644.00 (CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)

9. Reporte de Cuenta de Predial de fecha 20-veinte de febrero de 2023-dos mil veintitrés, en el que se indica que en fecha 12-doce de enero del año en curso, realizaron el pago y se expidió el recibo 314A-1287, con lo cual acredita que el predio identificado con el número 77-003-002 se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.

La Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en sus artículos 151, fracción IV y 230, fracción V, permiten que para garantizar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización se pueda ofrecer y, por ende, autorizar, la garantía hipotecaria, es decir, proponiendo gravar con el carácter de crédito fiscal, a los inmuebles propuestos.

Una vez aceptada la garantía hipotecaria ésta solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, ambas del Municipio de Monterrey, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 151, fracción IV, 238, 239 y 242 fracción V, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por el artículo octavo transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

- IX. La persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA**, por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que se aprobó.



Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

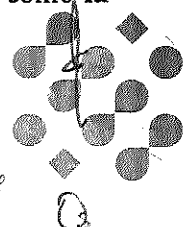
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

X. Que al presente expediente se acompañan copias de los recibos oficiales con Folio Nº **3170000029000** y **3170000029216**, de fechas 25-veinticinco de enero y 21-veintiuno de febrero, de 2023-dos mil veintitrés, expedidos por la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$1,644,200.08 (UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS 08/100 M.N.)** correspondientes al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 52 bis fracción V inciso c) número 1 letra C e inciso d), y fracción VIII, 55 inciso a), por los siguientes conceptos:

- Proyecto Ejecutivo por 57,609.255 metros cuadrados de área vendible, la cantidad de **\$1,434,332.19 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 19/100 M.N.)** por lotes con superficie mayor de 300.00 metros cuadrados.)
- Números oficiales (expedición de diversas constancias y certificaciones), la cantidad de **\$363.09 (TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 09/100 M.N.)**
- Autorización de Ventas, la cantidad de **\$17,065.23 (DIECISIETE MIL SESENTA Y CINCO PESOS 23/100 M.N.)**
- Inscripción de nuevos fraccionamientos, la cantidad de **\$192,439.57 (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 57/100 M.N.)** por lotes con superficie promedio mayor de 250.00 metros cuadrados.

XI. La persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID No. 145-102-4770**, por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; por medio del presente instrumento, cedé 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, mismas que se describen expresa y gráficamente en el plano de ventas que se presenta para su autorización, obligación que, una vez que la autorización del plano de ventas sea inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se tendrá por cumplida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 231 fracción I y 232, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 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.

XII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación del Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, así como la



Autorización de Ventas por lo que se recibe la garantía hipotecaria propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **CAROLCO 4º SECTOR**.

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

A C U E R D A:

PRIMERO: En los términos anteriores, y condicionado a que se cumpla con su obligación de ejecutar las obras de urbanización y de habilitación de las áreas de cesión al municipio, descritas en el Acuerdo Octavo, del presente documento se **APRUEBA** el **Proyecto Ejecutivo** para un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CAROLCO 4TO SECTOR** relativo a la superficie solicitada de **106,998.207 metros cuadrados**, la cual pertenece a la superficie de mayor extensión de 260,374.522 metros cuadrados, de los predios identificados con los números de expediente catastral **52-006-110, 52-006-114 y 52-006-634**, Colindantes a la Av. Acueducto, Distrito Urbano La Bola, Delegación Huajuco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área Neta a Desarrollar:	106,998.207	metros cuadrados
Área Reservada para (BARDA PERIMETRAL):	65.376	metros cuadrados
Área Vial:	18,039.348	metros cuadrados
Área Transformadores CFE:	37.512	metros cuadrados
Área Urbanizable:	88,855.971	metros cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	1,802.862	metros cuadrados
Derechos de Paso de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y de Pluvial:	5,445.526	metros cuadrados
Área Municipal Total:	23,998.328	metros cuadrados
Área Vendible Unifamiliar (Incluyendo Servidumbre Interior en lotes para drenaje sanitario):	57,603.255	metros cuadrados
No. De Lotes Habitacional (Unifamiliar):	93	

La persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT DIVISION FIDUCIARIA, (FIDEICOMISO 145-102-47070)** en cumplimiento a lo dispuesto por el artículos 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **deberá inscribir ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León**, una copia del acuerdo que autorice el proyecto ejecutivo del fraccionamiento denominado **CAROLCO 4TO SECTOR**, acto con el cual se tendrán por garantizadas las obligaciones generados con motivo de la citada autorización, entre otras, la obligación de ejecutar las obras de urbanización anteriormente referidas, debiendo de entregar a la Secretaría de Desarrollo



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Cédula Profesional, 2. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023
Expediente: F-008/2022
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

Urbano Sostenible una copia de esta documental que contenga los datos de inscripción correspondiente.

SEGUNDO: Con sustento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso la persona moral denominada SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 145-102-4770, por conducto de sus apoderados legales los C.C Luis Carlos Calles Torres y José Luis Espinosa Treviño, y [REDACTED] Responsable con Cédula Profesional [REDACTED] y de conformidad con lo solicitado por la persona moral denominada SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FIDEICOMISO No. 145-102-4770; deberán de concluir las obras de urbanización indicadas Acuerdo Octavo, del presente documento, así como las establecidas en el artículo 151, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en un plazo no mayor a 22-veintidós meses, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución que autorice el Proyecto Ejecutivo. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 01-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 237 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Considerando que se actualiza lo dispuesto por el artículo 236 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la persona moral denominada SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, como fiduciaria, así como los fideicomitentes y fideicomisarios del fideicomiso No. 145-102-4770, tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en la Ley antes citada en el presente documento, y en las autorizaciones procedentes de las cuales se sustentan las peticiones resueltas en este trámite.

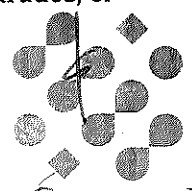
TERCERO: En razón a que la persona moral denominada SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, (FIDEICOMISO No. 145-102-4770) también está solicitando la autorización de ventas, en forma conjunta con la autorización del Proyecto Ejecutivo, lo cual es permitido por el artículo 240, fracción II, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y ésta Ley, en su artículo 231, dispone que para poderse autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes o superficies previstas para su venta, se requiere cumplir con la presentación de la propuesta de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador; **Se acepta la garantía hipotecaria** propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **CAROLCO 4º SECTOR**, consistente en los siguientes predios:

- a) Lote 017, identificado con el expediente catastral **51-459-017**, ubicado en la calle Flor de Cantera del fraccionamiento Flor de Piedra 2do Sector, con superficie total de 3,067.73 metros cuadrados, el

19/34

4175

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



cual el acuerdo a la célula única catastral el valor catastral total es de \$9,540,395.00 (NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), de los cuales se excluye la superficie de 303.37 metros cuadrados, por formar parte de una servidumbre de paso para instalaciones de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., teniendo entonces que **se otorga en garantía hipotecaria respecto de una superficie de 2,764.36 metros cuadrados con un valor catastral de \$8,596,937.00 (OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 00/100 M. N.)**

- b) Lote 002, identificado con el expediente catastral 77-003-002, con superficie de 18,553.31 metros cuadrados, ubicado en la Av. Acueducto del fraccionamiento Carolco 1er. Sector, el cual el acuerdo a la célula única catastral el valor catastral total es de **\$50,253,644.00 (CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**

RESULTANDO ENTONCES UN TOTAL DE \$58,850,581.00 (CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 00/100 M. N.)

Remítase oficio a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León mediante el cual se le solicite que proceda a la inscripción del gravamen y/o garantía hipotecaria ofrecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización del Fraccionamiento CAROLCO, CUARTO SECTOR, que se debe de inscribir en los referidos inmuebles. Garantía hipotecaria que deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a favor de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 231, último párrafo, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el costo de las obras de urbanización que faltan de ejecutar y que se garantizan de la forma anteriormente expuesta, es considerado como crédito fiscal a favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en la medida en la que se incumpla en la obligación de la realización total y correcta de las obras o infraestructura de urbanización o instalaciones de servicios públicos.

CUARTO: La persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA (FIDEICOMISO No. 145-102-4770)**, por conducto de sus Apoderados y/o Representantes Legales; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la citada Garantía, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos



Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

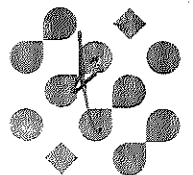
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que al efecto se aprueba.

QUINTO: En los términos anteriores y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento, la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, se otorga a la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID No. 145-102-4770**, por conducto de su apoderado legal, la Autorización de las Ventas de los lotes de Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **CAROLCO 4TO SECTOR**, relativo a la superficie solicitada de **106,998.207 metros cuadrados**; la cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 260,374.522 metros cuadrados la cual resulta de la suma de 03 predios originales siguientes: **1) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-110 con superficie de 218,681.462 metros cuadrados, 2) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-114 con superficie de 8,918.538 metros cuadrados y 3) Predio identificado bajo el expediente catastral 52-006-634 con superficie de 32,774.52 metros cuadrados, predios colindantes a la Av. Del Acueducto, Distrito Urbano La bola, Delegación Huajuco; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:**

Área Neta a Desarrollar:	106,998.207	Metros Cuadrados
Área Reservada para (Barda) Perimetral:	65.376	Metros Cuadrados
Área Vial:	18,039.348	Metros Cuadrados
Área de transformadores CFE:	37.512	Metros Cuadrados
Área Urbanizable:	88,855.971	Metros Cuadrados
Derecho de Paso Pluvial:	1,802.862	Metros Cuadrados
Derecho de Paso Pluvial y Agua y Drenaje:	5,445.526	Metros Cuadrados
Área Municipal Total:	23,998.328	Metros Cuadrados
Área Vendible Unifamiliar:	57,609.255	Metros Cuadrados
LOTES		
Lotes Habitacionales Unifamiliares:	93	
VIVIENDAS		
No. De Viviendas Unifamiliares:	93	
Total de Viviendas:	93	

SEXTO: La persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, (FIDEICOMISO No. 145-102-4770)**, deberá de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **deberá dar aviso a la Dirección de Catastro e inscribir ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ambas del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León**, una copia del acuerdo que autorice las Ventas de los lotes resultantes del fraccionamiento denominado **CAROLCO 4TO SECTOR**, así como del plano de Ventas, acto con el cual se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio, debiendo de entregar a la



Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible una copia de esta documental que contenga los datos de inscripción correspondiente.

SÉPTIMO: Se ASIGNAN los Números Oficiales para los lotes, conforme se señala en el plano que obra en el expediente y que forma parte integral de la presente resolución.

OCTAVO: En términos de los artículos 151, fracciones III, IV, V, 231 y 236 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el desarrollador (en este caso la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA, FID No. 145-102-4770**, en su carácter de fiduciaria en lo que le corresponda, así como los fideicomitentes y los fideicomisarios); como sujetos obligados principales deberán de ejecutar, construir y habilitar conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes, así como mantener en buen estado y conservación correspondientes, las siguientes obras de urbanización:

Agua Potable: Se deberán de construir la Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme al plano autorizado por la Institución Pública Descentralizada Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el Nº 296/19, de fecha 04-cuatro de enero de 2022-dos mil veintidós.

Drenaje Sanitario: La Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras conforme a las especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme al plano autorizado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey bajo el Nº 296/19, de fecha 04-cuatro de enero de 2022-dos mil veintidós. En ambas líneas (hidráulica y sanitaria), el interesado deberá respetar los derechos de paso de servicios y cumplir con la instalación de tuberías secundarias para servicios domiciliarios y demás especificaciones que señalen los proyectos aprobados y el convenio Nº 343/2019, de aportación para obras de infraestructura celebrado con dicha Dependencia, en fecha 06-seis de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, por un área vendible de 57,856.91 metros cuadrados para uso habitacional unifamiliar para el fraccionamiento denominado CAROLCO 4TO SECTOR.

Es menester señalar que del Convenio de aportación para obras de infraestructura, descrito en el párrafo que antecede, que fuera aportado por el propio promovente, se desprende la obligación que tienen el desarrollador de formalizar los convenios necesarios respecto a las servidumbres de paso o de vía, permisos estatales, municipales o de particulares, a fin de tramitar y escriturar los derechos de propiedad a favor de servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., sin costo alguno para la referida dependencia, obligación que se establece tanto en el apartado de Declaraciones, fracción III, punto III.2, del referido convenio; por lo que para el trámite de Terminación de Obras y Liberación de Garantías, deberá acreditar fehacientemente haber cumplido con la obligación en comento.

Red Eléctrica: Comisión Federal de Electricidad autorizó en fecha 14-catorce de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, los planos (de media tensión y trifilar; de baja tensión y obra civil) que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento CAROLCO 4TO SECTOR; quedando el fraccionador



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

Asunto: **Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales**

sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al convenio N° **ESP-003/2019**, de fecha 02-dos de julio de 2019-dos mil diecinueve y el "Addenda" o Convenio Complementario de fecha 03-tres de enero de 2022-dos mil veintidós, para 93-noventa y tres lotes unifamiliares; de aportación de obra específica celebrado con dicha compañía, del cual fuera proporcionado en copia para la debida integración del expediente administrativo.

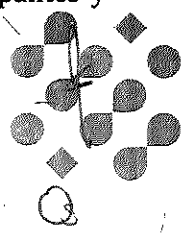
Se anexa copia del recibo de transferencia de fecha de 27-veintisiete de mayo del 2019-dos mil diecinueve, con número de referencia 42829911113824234281, por pago de aportación por la cantidad de 41,604,739.99 para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros, con relación al convenio N° **ESP-0003/2019**.

Drenaje Pluvial: De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría, mediante oficio N° **DPT/H047/2022**, de fecha 08-ocho de junio de 2022-dos mil veintidós; en el cual se considera Factible, y se informa lo siguiente:

- Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la autorización de Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Modificación al Proyecto Urbanístico y Rasantes que no hayan sido efectuadas, emitidas en el Oficio No. DPTDU/H 100/2021 emitido por esta área.
- Deberá seguir respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico elaborado por UI Asesorías a través del Ing [REDACTED] (Cédula No. [REDACTED]) con fecha de diciembre, adendum presentado por el mismo asesor con fecha de abril del año 2021, esto con el fin de no ocasionar daños al entorno que lo rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- 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.
- 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.
- Deberá marcarse al Desarrollador la obligación de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

El fraccionador y/o la solicitante de la autorización del proyecto ejecutivo deberá de ejecutar las obras de drenaje pluvial cumpliendo con las especificaciones indicadas en los planos presentados para su autorización.

Elementos urbanos de uso público: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y



rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

Pavimentos: Presenta proyecto de pavimentos, que contiene el oficio con el Visto Bueno de la Secretaría de Infraestructura Sostenible, según oficio Nº SIS/1699/2022, con fecha del 13-trece de diciembre de 2022-dos mil veintidós; el cual señala lo siguiente: *"...la documentación entregada CUMPLE satisfactoriamente con lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León. Ya que se ha entregado la revisión y validación de la información entregada por parte de un segundo Profesional Responsable Certificado Vigente, esto de acuerdo al Artículo 8 de la citada Ley, además de que se anexan los certificados expedidos por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana (antes Secretaría de Desarrollo Sostenible), tanto del laboratorio utilizado en la realización de los estudios y también del segundo perito profesional responsable que reviso y valido la información, por lo que en este rubro se cumple con lo solicitado"*.

Pavimentos, cordones y banquetas: Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:

- Estudio Geotécnico y de Mecánica de Suelos, elaborado por la empresa laboratorio control 2,000, S.A., de fecha 16 de agosto de 2017, signado por el [REDACTED] con Cédula Profesional Nº [REDACTED] del cual presenta Carta Responsiva de fecha 09 de mayo del 2022, mediante la cual manifiesta: *"En atención a su solicitud de presentar una carta responsiva por el Estudio de Mecánica de Suelos efectuado por nuestra empresa en el terreno, localizado en el fraccionamiento Carolco, 4º Sector,...Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos ese estudio (MS-109-2017), del cual nos hacemos responsabilizamos. Todo lo anterior, queda condicionado al cumplimiento de las medidas de prevención y seguridad establecidas en dicho estudio..."*.
- Diseño de Pavimento flexible para el fraccionamiento Carolco 4º sector, elaborado por la empresa Control 2000, S. A., de fecha 24-veinticuatro de agosto de 2017-dos mil diecisiete, signado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional [REDACTED]
- Diseño de Pavimento flexible para la Av. Acueducto, elaborado por la empresa Control 2000, S. A., de fecha 01-primer de junio de 2022-dos mil veintidós, signado por el [REDACTED] con Cédula Profesional Nº [REDACTED] del cual presenta Carta Responsiva de la misma fecha, mediante la cual manifiesta: *"... a su solicitud de presentar una carta responsiva por el Diseño de Estructura de Espesores*



Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

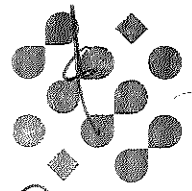
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

para el Pavimento Flexible efectuado por nuestra empresa para el proyecto la Av. Acueducto, en un área de 2,870 m2, frente al acceso del Fraccionamiento Carolco 4to Sector, Municipio de Monterrey, N. L. Nos permitimos hacer constar que nosotros efectuamos este diseño (VT-1444-2022), del cual nos responsabilizamos. / Cabe mencionar, que los resultados obtenidos en este Diseño cumplen con lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos en el Estado de Nuevo León. // Todo lo anterior, queda condicionado al cumplimiento de las medidas de prevención y seguridad establecidas en dicho documento."

- Certificado N° PRC 034, con vigencia: 2021/MAR/17 al 2024/MAR/16; emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ingeniero Gerardo Elpidio Mata Solís, como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 "Certificación Profesional Responsable"; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y 1 y 10 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Las características de los pavimentos se indica la siguiente estructura:
 - Vialidades Internas (Locales y Colectoras):
 - Carpeta asfáltica con espesor de 4.00 centímetros.
 - Base hidráulica de 15.00 centímetros.
 - Subrasante de 15.00 centímetros.
 - Terreno natural estabilizado con cal al 5% en volumen de 20.00 centímetros

Por lo que deberá de construir los pavimentos de las vialidades públicas que conforman el fraccionamiento Carolco Cuarto Sector cumpliendo con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por los promoventes anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 151 fracciones III, inciso g), VII y 228 fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que validó los proyectos de pavimentación para el fraccionamiento Carolco 4º Sector, así como para la Avenida Acueducto en un área de 2870 metros cuadrados frente al acceso del fraccionamiento Carolco 4º Sector:
 - Ing. Sten Flores de la Torre, acompañado del Certificado N° PRC-083, Renovación: 02, con vigencia: 2021-OCT-08 al 2024-OCT-07 emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo Dictámenes de la Validación del Diseño de Pavimentos de las vialidades, así como de la Avenida Acueducto, frente al acceso del fraccionamiento Carolco 4º sector, en cuyos apartados intitulados "**Conclusiones y recomendaciones**" (segundo párrafo) manifiesta lo que sigue: "*Al revisar la estructura con el método AASHTO se pudo constatar que el diseño de pavimento cumple con una vida útil en condiciones de servicio aceptables para más de 15 años y con una tasa de crecimiento del 2.5% Cumpliendo así con lo establecido en la "LEY PARA LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN*



Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

DE PAVIMENTOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN" se deberán de seguir las recomendaciones y normativas estipuladas en el diseño de pavimentos"

Guarniciones (Cordones): Serán de concreto $f_c = 200 \text{ kg/cm}^2$, con juntas @3m, perfil tipo pecho paloma con acabado empastado y pulido.

Banquetas: Los solicitantes están obligados a construir al frente de lotes, así como perimetralmente y en el interior del área verde pública de cesión municipal del fraccionamiento las banquetas, con las dimensiones de ancho, resistencia, espesor y demás especificaciones de acuerdo al proyecto presentado, con las siguientes características: banqueta será de concreto hidráulico, con una resistencia de $f_c = 150 \text{ kg/cm}^2$, las cuales deberán estar concluidas en su totalidad previo a la recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 151 Fracción II, segundo párrafo, inciso a) y fracción III inciso f) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De acuerdo al plano del proyecto presenta varias secciones viales públicas dentro del sector las cuales se describen de la siguiente manera: sección "A" 2-dos aceras laterales de 3.00 metros cada una, 2-dos vialidades públicas con 10.50 metros cada una y 1-una acera central de 6.00 metros dando una cota total de 33.00 metros, sección "B" 2-dos aceras laterales de 2.00 metros cada una, 2-dos vialidades públicas de 7.00 metros cada una y 1-una acera central de 4.00 metros dando una cota total de 22.00 metros, sección "C" 2-dos aceras laterales de 2.00 metros cada una y 1-una vialidad pública de 8.00 metros dando una cota total de 12.00 metros, sección "D" 2-dos aceras laterales de 2.00 metros, 2-dos vialidades públicas de 6.50 metros cada una y una medida apartada por la caseta, dando una cota total: variable por respecto a la medida de la caseta y sección "E" -dos aceras laterales de 2.00 metros, 2-dos vialidades públicas de 6.50 metros cada una y una medida apartada por el área municipal 1, dando una cota total: variable por respecto al área municipal 1.

Diseño de Alumbrado Público: Presenta proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias, y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección de Imagen y Mantenimiento Urbano, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio N° SSP/DIMU/1112/2019, de fecha 04-cuatro de octubre de 2019-dos mil diecinueve; el cual señala lo siguiente: "...Se ha efectuado la revisión a el inicio de proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento CAROLCO 4TO SECTOR ubicado en la zona poniente (SIC) del Municipio. Así mismo se cumple con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno en expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; así mismo se anexa memoria de cálculo y plano de alumbrado público.

Por consiguiente, los solicitantes deberán de realizar la obra de alumbrado público cumpliendo con el referido proyecto en todos sus elementos, de lo contrario, en la etapa subsecuente NO será recibida por la autoridad competente estas obras y por consiguiente NO se podrá autorizar la recepción de las obras.



Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

Nomenclatura y Señalamiento Vial: Deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad de la Infraestructura Vial, según oficio Nº **DIV/FRP/008/XI/2019**, de fecha del 19-diecinueve de noviembre de 2019-dos mil diecinueve; el cual señala lo siguiente: *"...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, por lo anterior se le otorga el Visto Bueno para que siga con los tramites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio..."*

Vialidad: De acuerdo a la Opinión Técnica Vial emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos, de esta Secretaría; mediante oficio Nº **DPTDU/V/081/2022**, con fecha 10-diez de mayo de 2022-dos mil veintidós, en el cual otorga el Visto Bueno, por lo que deberá cumplir con las observaciones siguientes:

Sigue vigente lo indicado en el Acuerdo Tercero Punto No. 1 Vialidad Maestra del Acuerdo de aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico, y Plano de Rasantes y que dice lo siguiente:

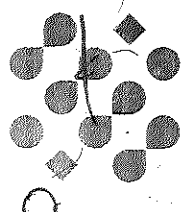
- "De acuerdo a la fracción V del artículo 124 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "Las vías cerradas tendrán un retorno mínimo de 22.00 metros de diámetro y una longitud máxima de 125.00 metros y cuando tengan en un extremo un parque la longitud máxima será de 250.00 metros;"

En el proyecto del Fraccionamiento se aprecian unas calles cerradas que no cumplen con lo marcado en la ley, al tener una longitud mayor a la permitida. Sin embargo, el desarrollador proyecta retornos circulares intermedios con diámetro de 22.00 metros (de acuerdo a lo indicado a la ley) los cuales se ubican a una distancia máxima de 250.00 metros uno de otro, contemplando áreas municipales a ambos lados del retorno.

La propuesta de los retornos ubicados a lo largo de la calle cerrada que no cumplen con lo marcado en la Ley, al tener una longitud mayor a la permitida, Sin embargo, el desarrollador proyecta retornos circulares intermedios con un diámetro de 22.00 metros (de acuerdo a lo indicado en la ley) los cuales se ubican a una distancia máxima de 250.00 metros uno de otro, contemplando áreas municipales a ambos lados del retorno.

La propuesta de los retornos ubicados a lo largo de la calle cerrada que no cumplen con la longitud máxima, mitigan el impacto vial ocasionado por la excesiva longitud de esta vialidad. Sin embargo, para que funcione aún mejor, se deberá complementar con un excelente señalamiento vial tanto horizontal como vertical en donde se ubiquen estos retornos, sobre todo con señalamiento tipo de No Estacionarse. El desarrollador deberá identificar los retornos mediante un señalamiento especial que identifique el número de retorno con respecto al número de retornos ubicados en esa calle en especial. Por Ejemplo, el Retorno 1 de 3, indica que ese retorno es el primer retorno de un total de 3 ubicados en esa calle, con lo anterior el conductor se dé una idea de en qué punto se encuentra con respecto al final de la calle.

Sin embargo, como se comentó, antes esta propuesta solo ayuda a mitigar el Impacto Vial ya mencionado. La problemática principal sigue siendo la longitud tan grande que tendrá esta vialidad, la cual se puede transformar en un punto en contra, en el momento en que se presente una contingencia, dificultando el acceso a los vehículos de emergencia (camiones de bomberos,



ambulancias, policías, camiones recolectores de basura, etcétera). Por lo que será responsabilidad del desarrollador garantizar la seguridad y fluidez vehicular por este tipo de vehículos al interior del desarrollo.

- Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
- Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieren para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
- El acceso al Fraccionamiento, así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, poste, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial.
- Conforme lo indicado en el Capítulo 6 del Estudio de Impacto Vial, de fecha agosto del 2015 elaborado por la Empresa Vargas Torres y Asociados, deberá:
 1. Realizar la instalación y reposición de señalamiento vial de acuerdo con el Manual de Dispositivos para el Control de Tránsito sobre las vialidades colindantes al futuro desarrollo Fraccionamiento "Carolco 4to Sector". Este señalamiento deberá contar con las especificaciones propuestas tanto por el Municipio, como por las normas vigentes de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (Norma Oficial Mexicana, NOM-034-SCT-2-2003 o Normas vigentes Municipales y/o Estatales).
 2. Habilitar zonas destinadas a los peatones, esto con el fin de salvaguardar la integridad física de estos en las vialidades colindantes al futuro desarrollo Fraccionamiento "Carolco 4to Sector".
 3. Dentro del desarrollo Fraccionamiento "Carolco 4to Sector", deberá instalar los dispositivos para el control del tránsito de acuerdo con el Manual de Dispositivos para el Control de Tránsito en vigor. Estos deberán contar con las especificaciones de las autoridades correspondientes (Municipales, Estatales o Federales).
 4. Deberá otorgar a las personas con alguna discapacidad física las rampas demás facilidades constructivas que se requieran para facilitar su movilidad tanto dentro fuera del Fraccionamiento "Carolco 4 Sector".
 5. Deberá contar con un buen diseño de accesos y salidas, estos deberán de contar con amplios radios de giro y capacidad suficiente para mejorar la seguridad y operación tanto de los futuros accesos/salidas como en las vialidades colindantes. Estos deberán estar libres de cualquier obstáculo de visibilidad (árboles, señalamientos, postes, etc.) que obstruya y limite el acceso/salida del futuro desarrollo.
 6. En caso de contar con control de acceso/salidas, estos deberán estar ubicados de tal manera que alojen la cantidad de vehículos según sea la capacidad de la máquina y la cantidad de vehículos que se pronostican que ingresara el desarrollo. Su diseño y ubicación deberán brindar suficiente espacio dentro del desarrollo, con la finalidad de evitar a toda costa la invasión al flujo vehicular y/o peatonal de las vialidades colindantes.



Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

De acuerdo a las observaciones indicadas anteriormente en la Opinión Técnica Vial respecto a las vialidades que tienen mayor longitud que la indicada en la Ley así fueron aprobadas por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en la resolución de fecha 24-veinticuatro de agosto de 2007-dos mil siete, con número de oficio 1943-07-GARP/SEDUE mediante la cual se aprobó el Proyecto Urbanístico.

Control de Erosión: Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Se prohíbe emitir contaminantes a la atmósfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmósfera, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento a los artículos 133, fracción II y III, 135, 137 y 138, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

Además, los solicitantes de la autorización del Proyecto Ejecutivo, deberán de cumplir con lo dispuesto por los artículos 26, 27, 28, 29, 32, 35, 39, 40, 43, 44, 47, 55, 60, del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey, que disponen lo siguiente:

✓ "ARTÍCULO 26. Los propietarios y responsables de las obras públicas o privadas que se realicen en el municipio están obligados a restaurar y regenerar el suelo, así como la cubierta vegetal cuando el deterioro sea ocasionado por la realización de dichas obras, aspecto que será supervisado por la Secretaría."

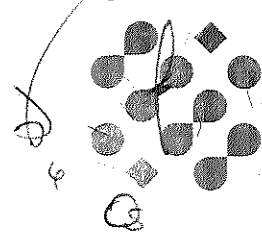
"ARTÍCULO 27. Los taludes y áreas que por un proceso de urbanización han sido afectadas, independientemente de las condiciones de autorización de estos procesos, deberán ser regeneradas con cubierta vegetal, preferentemente con especies nativas y con los elementos necesarios para evitar el deslave y la erosión."

"ARTÍCULO 28. Queda prohibido remover la cubierta vegetal de cualquier predio, excepto en las áreas a ocuparse por las construcciones aprobadas por las autoridades competentes, Cuando por negligencia y mal uso del suelo, se propicien o aceleren los procesos de erosión, la Autoridad Municipal requerirá al propietario y/o responsable para que de inmediato lleve a cabo las acciones de remediación necesarias, independientemente de la aplicación de sanciones que correspondan."

"ARTÍCULO 29. 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."

"ARTÍCULO 32. La selección, plantación, mantenimiento, podas, talas y trasplante de especies arbustivas y arbóreas debe de realizarse con bases técnicas, la Secretaría podrá proporcionar la información y un padrón de prestadores de servicios calificados."

"ARTÍCULO 35. Queda prohibida la tala, poda, trasplante y derribo de árboles de cualquier especie, sin previa autorización expedida por la Secretaría ..."



"ARTÍCULO 39. En cualquier desarrollo se deberá preservar la vegetación natural, evitando perturbar la zona con especies distintas a las nativas, debiendo preservarse al máximo la cubierta vegetal, respetándose los árboles existentes."

"ARTÍCULO 40. Queda prohibido atentar contra la salud de los árboles mediante mutilación, poda excesiva o innecesaria, remoción de la corteza, envenenamiento, ahogamiento, aplicación de químicos u otros agentes nocivos a la flora. Así mismo queda prohibido realizar, sin previa autorización, poda excesiva con el propósito de proteger líneas conductoras de electricidad, cables de teléfono o de cualquier otro tipo, a excepción de lo que disponga la legislación aplicable."

"ARTÍCULO 43. La ejecución del retiro de cubierta vegetal de los predios que se ubiquen en el territorio municipal, solo se realizará previa emisión de lineamientos emitidos por la Secretaría ..."

"ARTÍCULO 44. Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto los de las áreas de construcción autorizadas. En caso necesario, si la realización de los trabajos lo amerita, se podrá desmontar una franja como máximo de tres metros de ancho, alrededor del área de desplante."

"ARTÍCULO 47. 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."

"ARTÍCULO 55. Queda prohibido quemar cualquier tipo de residuo, material o sustancia a cielo abierto y/o rebasar los límites máximos de emisiones a la atmósfera."

"ARTÍCULO 60. Quienes realicen actividades de construcción, remodelación o demolición, que generen polvos, deben humedecer sus materiales y colocar mamparas o barreras de contención, a fin de mitigar la emisión de tales polvos a la atmósfera."

De acuerdo a la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 expedida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León en el Periódico Oficial de Estado N° 71 deberá controlar la generación de partículas durante las 24 horas del día, los 7 días de la semana por el periodo que dure la obra, además deberá cumplir con el horario laboral e lunes a viernes de 8:00hrs a 17:00hrs y sábados de 8:00hrs a 14:00hrs. Podrá establecer horarios distintos a los señalados siempre que lo justifique técnicamente. Deben cumplir los lineamientos aplicables, establecidos en los numerales del 7 al 10 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019, además deberá llevar a cabo el registro en una bitácora conforme se establece en el numeral 14, que dispone lo siguiente: **"14. Vigilancia 14.1. La vigilancia del cumplimiento de la presente Norma Ambiental Estatal corresponde a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, y los Municipios, en los términos del Reglamento Interior de la citada Secretaría, cuyo personal realizará las acciones de inspección y vigilancia que sean necesarias. Las violaciones a la misma se sancionarán en los términos de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, su Reglamento y demás ordenamientos del marco jurídico vigente aplicable. Así mismo, corresponderá la aplicación de las disposiciones de esta NAE a las autoridades correspondientes de los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias y jurisdicciones."** o por los medios electrónicos que señale la Secretaría. Antes de iniciar actividades y al concluir el proyecto deberá cumplir con las disposiciones del numeral 13 del documento ya mencionado.

Geología: De acuerdo a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° DPT/G053/2022, de fecha 08-ocho de julio de 2022-dos



Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

mil veintidós, considera el presente dictamen factible, y se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos:

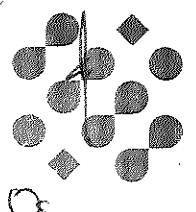
- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.
- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos.

Aspectos Ecológicos: De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección de Eficiencia Energética, de esta Secretaría; mediante oficio N° 1552/22-DGDV/SEDUSO, de fecha 08-ocho de junio de 2022-dos mil veintidós, en el cual otorga el Vo. Bo., e indica los Lineamientos Ambientales para el Proyecto Ejecutivo, considerando el proyecto de habilitación de Área Municipal, en lo que en tanto esta Autoridad 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 se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

Considerando el **Proyecto de Habilidadación del Área Municipal**, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento "CAROLCO 4TO SECTOR", condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos y prohibiciones:

1. En la solicitud de recepción deberá presentar plano de habilitación de áreas verdes municipales incluyendo:

- a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
- b) **La plantación de 197-ciento noventa y siete árboles nativos de las siguientes especies: Palo Blanco, Anacua, Ebano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite Huizache, Anacahuíta y Hierba del Potro. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.** El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
- c) **Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.**
- d) Ser recomienda el uso de superficies permeables como el mulch o triturados, y en lugar de césped se recomienda utilizar especies rastreras o arbustos de menor consumo de agua. Se prohíbe usar sistemas de riego con agua potable para jardines y parques. En caso de que se instale un sistema de riego este deberá utilizar el agua residual tratada, y deberá dar aviso a la Dirección General para un Desarrollo Verde previa instalación de dicho sistema de riego.
- e) Considerar que los andadores en las áreas Municipales deberán cubrir como máximo un 20% de la superficie total del área municipal, prefiriendo conformar estos andadores con material permeable, (un ejemplo puede ser como adoquín ecológico).



- f) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2.50-dos punto cincuenta metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, deberá contar rampas de acceso de no más del 6% de pendiente y considerar en su diseño las normas internacionales de accesibilidad universal, alumbrado (01-una luminaria por cada 500 m2 de terreno), juegos infantiles (columpio, resbaladero, sube y baja), bancas (metálicas ó concreto 01-una banca por cada 250 m2 de terreno), colectores de pilas usadas, bote sanitario para desechos caninos subterráneo, deberá indicar las especificaciones de los mismos, utilizar elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona, todos los elementos de equipamiento urbano deberán ser revisados y aprobados por la Dirección General para un Desarrollo Verde.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

Las áreas municipales se habilitarán con pasto o especies arbustivas, luminarias, bancas, andadores, rampas bajo las normas de accesibilidad universal, juegos infantiles y la plantación de 197-ciento noventa y siete árboles nativos.

2. La plantación de 93-noventa y tres árboles nativos, uno por cada lote habitacional unifamiliar, que contemple las especies nativas: Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura o su equivalente, mayores de 3-tres metros de altura.
3. Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo, bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino, framboyán, kir, ceiba y cualquier especie no nativa de la región.
4. Deberá implementar un Reglamento de aplicación a los residentes para el uso y aprovechamiento de las áreas verdes municipales, a través de una Junta Vecinal de Mejoras en coordinación con el Juez Auxiliar.
5. Deberá informar a todo propietario de lotes unifamiliares, que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se solicitará la autorización del desmonte respectivo, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde.
6. En todas las etapas del Proyecto de Urbanización queda estrictamente prohibido cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna terrestre y acuática, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial aquellas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
8. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, deberá obtener autorización de ésta Secretaría, previo a la instalación.

De acuerdo al resolutivo de la Manifestación del Impacto Ambiental emitido por la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante oficio N° 139139.003.03.781/18, de fecha 11-once de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, deberá cumplir las condicionantes aplicables, establecidos en los numerales I. Generales, numerales del 1 al 3, II. Condicionantes Particulares, numerales del 1 al 24 del citado documento, mismas que se tienen por requerimientos, para todo efecto legal, toda vez que los interesados y/u obligados ya tuvieron conocimiento del mismo.



Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización
de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

Además, de acuerdo al resolutivo de la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado De Nuevo León, actualmente llamada Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo el oficio No 0729/SPMARN-IA/20, de fecha 25-veinticinco de febrero de 2020-dos mil veinte, deberá cumplir las condicionantes aplicables, establecidos en los numerales del 1 al 20 del citado documento, mismas que se tienen por requerimientos, para todo efecto legal, toda vez que los interesados y/u obligados ya tuvieron conocimiento del mismo.

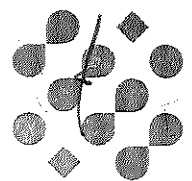
N O V E N O: La persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA (FIDEICOMISO No. 145-102-4770)** deberá de cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras 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 y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

DECIMO : Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos que debidamente 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 pronuncia.

DECIMO PRIMERO : 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 del Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas.

DECIMO SEGUNDO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

DECIMO TERCERO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo y del subsuelo y se dictó conforme 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.



Nº de Oficio: 21551/SEDUSO/2023

Expediente: F-008/2022

Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Vo. Bo. de Números Oficiales

DECIMO CUARTO: 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 aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 en correlación con el Artículo 278 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMO QUINTO: 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 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Ing. Cecilia Irene Ortiz Rivera
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

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

TVNB/gsp/osv/bash

Siendo las 10:47 horas del día 02-DOS del mes de AGOSTO del año 2023-DOS MIL VEINTIDOS compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Orcael Salvador Valdez

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]