



Oficio No 03681/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-019/2024
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de
Ventas, y Números Oficiales

INSTRUCTIVO

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

AVENIDA VASCONCELOS No. 210 ORIENTE, PISO 8,
RESIDENCIAL SAN AGUSTIN, SAN PEDRO GARZA GARCÍA,
NUEVO LEÓN.

Presente. -

La 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 11-once días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

V I S T O : El expediente administrativo número **F-019/2024**, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro, presentada por la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO NO.1451024978**, propietaria, a través de su apoderado legal Lucia Catalina Guerra Guerra, y los **C.C. Enrique Javier Garza Cisneros, Emmanuel Alejandro Díaz Báez** en el carácter de **DELEGADOS FIDUCIARIOS**, mediante el cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que se denominará Foresta 2 Etapa, relativo a una superficie solicitada de **130,215.91** metros cuadrados del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-408, 51-015-041, 51-015-088 y 51-015-113; colindante al Fraccionamiento Foresta 1° Etapa y al noreste del Antiguo Camino a Santiago, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

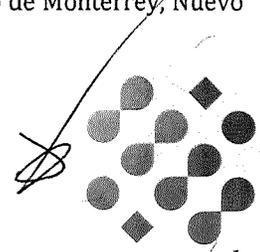
RESULTANDO

PRIMERO.- La solicitante en fecha 18-dieciocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la aprobación del **Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que se denominará Foresta 2 Etapa, relativo a una superficie solicitada de **130,215.91** metros cuadrados del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-408, 51-015-041, 51-015-088 y 51-015-113; colindante al Fraccionamiento Foresta 1° Etapa y al noreste del Antiguo Camino a Santiago, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **F-019/2024**.

SEGUNDO. Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, acompaña las siguientes constancias, autorizaciones y antecedentes:

Documentación Presentada:

a). - Solicitud correspondiente en formato oficial, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 228, fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo, 147, fracción I y 148 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



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

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

- Asimismo, se anexa escrito ACTA ACLARATORIA, de fecha 23-veintitres de agosto del 2016-dos mil dieciséis, dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, relativo a los cambios debido a la formalización del fraccionamiento Foresta 1era etapa que sufren los predios a los que les corresponde los expedientes catastrales 51-015-113 y 51-015-088.

- Posteriormente, se presenta Escritura Pública 44,731-cuarenta y cuatro mil setecientos treinta y uno, de fecha 30-treinta de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. José Mauricio Del Valle De La Garza, Titular de la Notaria Pública número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativo a LA TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDECOMITENTE-FIDEICOMISARIO A FAVOR DE LA SOCIEDAD ESCINDIDA GRUPO 210, S.A. DE C.V., quedando lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

- Escrito RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS, ACLARACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE INMUEBLES, dirigido al Primer Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Dirección del Registro Público, Primer Distrito Monterrey Nuevo León, respecto al predio identificado catastralmente con el expediente número 51-015-041, con una superficie de 21,202.641 metros cuadrados y una servidumbre de paso con una superficie de 6,583.26 metros cuadrados respectivamente, lo anterior se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

- Posteriormente, se presenta escrito RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE, de fecha 28-veintiocho de abril del 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Primer Distrito Registral con residencia en Monterrey, Nuevo León, respecto al predio identificado catastralmente con el expediente número 51-015-408, con una superficie de 43,314.20 metros cuadrados respectivamente, lo anterior se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

c). - La personalidad jurídica con la que comparece a la C. Lucia Catalina Guerra Guerra, como apoderado legal de SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, Fideicomiso No.1451024978, así como la existencia y subsistencia legal de su representada, la acredita mediante copias simples de los siguientes documentales públicos:

- Escritura Pública volumen 310-trescientos diez, de fecha 30-treinta de enero de 1934-mil novecientos treinta y cuatro, pasada ante la fe del entonces Notario Público número 07-siete con ejercicio en la ciudad de Chihuahua, relativa a la constitución de una sociedad anónima que se denominara "BANCO COMERCIAL MEXICANO, S.A.", lo anterior inscrita en el registro Público de la Propiedad del Distrito de Morelos, Estados de Chihuahua, el [REDACTED]



Oficio No 03681/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-019/2024
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de
Ventas, y Números Oficiales

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

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

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

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

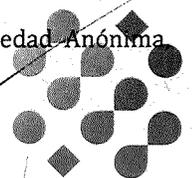
d).- **Certificado de Gravamen** emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 26-veintiseis de julio de 2024-dos mil veinticuatro, con código de barras número 27377579/2024 el cual registra en su margen constancia vigente de que este gravada con hipoteca.

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

"...En relación a su petición, mi representada por medio del presente escrito manifiesta que respecto del inmueble identificado como Lote de Terreno ubicado en la antigua Hacienda de Estanzuela, jurisdicción de Monterrey, Nuevo León, como Área Fuera de Aprobación 10, Lote "A", con superficie de 21,202-641 m2 y Área Fuera de Aprobación 11, Servidumbre de Paso, con superficie de 6,583.26 m2 el expediente catastral 51-015-041 (el "Inmueble"), mismo que se encuentra descrito en el Crédito por lo que se tiene aquí por reproducido en obvio de repeticiones, no tiene inconveniente en que la Acreditada y/o el Garante Hipotecario lleve a cabo el trámite administrativo correspondiente al Permiso de Proyecto Ejecutivo y Permiso de Ventas para Fase 2 respecto del Inmueble..."

Además, presenta **Certificados de libertad de Gravamen** emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el cual no registra en su margen constancia vigente alguna de que este gravado con hipoteca, embargo, fianza ni fideicomiso, ni de algún otro modo.

e).- Se anexa copia simple de la **identificación oficial** de los apoderados, de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima,



Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.

f).- El solicitante, acredita estar al corriente en el pago del **impuesto predial** (hasta el sexto semestre) mediante copias simples de recibo de fecha 26-veintiseis de enero del año en curso.

g).- Se anexan copias del **acuerdo de la Factibilidad y Lineamientos, acuerdo y planos del Proyecto Urbanístico y de Rasantes autorizados**, los cuales se enuncian en el punto apartado III-tercero, Antecedentes.

h).- Se anexan los **proyectos de ingeniería urbana** de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentos y nomenclatura y señalamiento vial, etc.

i).- El solicitante presenta **presupuesto de obra** con importes totales de las obras de urbanización a ejecutar en el inmueble/ en donde se desarrollará el fraccionamiento, además, presentaron **programa de obra** con los alcances y tiempos estimados para la ejecución de las obras descritas en el presupuesto citado.

j).- Además, presentó planos de la Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, así como los Números oficiales, firmados por los C. C. [REDACTED] en su carácter de Delegados Fiduciarios de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, así como el C. [REDACTED] como Perito Responsable del Proyecto con Número de Cédula Profesional [REDACTED]

Lo anterior, de acuerdo con el artículo 228, fracción I al XVI y artículo 230, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 147, fracción I al XII y 148 I al XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Por lo que BAJO LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTACIÓN LEGAL ANTES SEÑALADAS se procede a realizar el presente dictamen técnico en lo relativo a la solicitud de los C. C. [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de Delegados Fiduciarios de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No.1451024978, consistente en el Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas y Números Oficiales para un Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie total solicitada de 130,215.910 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 06-seis predios que se identifican como; **Polígono 2A** con superficie de 16,603.362 metros cuadrados (Que pertenece a la superficie de mayor extensión 115,826.51) identificado con el número de expediente catastral 51-015-113, **Polígono 3A** con superficie de 8,377.285 metros cuadrados (Que pertenece a la superficie de mayor extensión 100,327.59 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral 51-015-088, **Polígono 4A** con una superficie de 34,135.162 metros cuadrados (Que pertenece a la superficie de mayor extensión 172,799.50 metros cuadrados) con expediente catastral número 51-015-088, **Lote A** con superficie de 21,202.641 metros cuadrados identificado con el expediente catastral número 51-015-041, **Lote B** con superficie de 43,314.20 metros cuadrados identificado con el expediente catastral número 51-015-408 y lote con superficie de 6,583.26 metros cuadrados identificado como **Servidumbre de Paso**, que se ubica Colindante al Fraccionamiento Foresta 1° Etapa y al noreste del Antiguo Camino a Santiago, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L.

TERCERO. ANTECEDENTES: Se describen los siguientes antecedentes:

1.- En fecha 29-veintinueve de junio de 2009-dos mil nueve, mediante resolución contenida en el oficio No. 1643/2009/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo N° FYL-224/2008, se informó sobre la Factibilidad de urbanización, se fijaron los lineamientos Generales de Diseño Urbano para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, para una superficie total de 182,656.58 metros cuadrados, la cual corresponde a una superficie de mayor extensión de 460,794.59 metros cuadrados, resulta de los predios identificados con los números de expediente catastral 51-015-113, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-408.

2.- Resolución administrativa de fecha 22-veintidos de enero de 2010-dos mil diez, dictada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste Municipio, bajo el oficio número 209/ /SEDUE/2010, lo anterior dentro del expediente No. PU-142/2009, en la que se autorizó el Proyecto Urbanístico para un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado COLINAS DEL



Oficio No 03681/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-019/2024
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de
Ventas, y Números Oficiales

HUAJUCO 2DO. SECTOR, relativo al predio con superficie de 182,656.58 metros cuadrados, identificado bajo los números de expediente catastral 51-015-113, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-408.

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

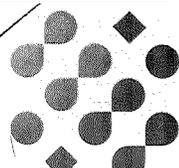
4.- En fecha 08-ocho de noviembre del 2010-dos mil diez, mediante resolutive contenido en el oficio No. 2638/SUDUE/2010, emitida dentro del expediente administrativo No. **PE-057/2010**, Modificación al Proyecto Urbanístico y Autorización del Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un fraccionamiento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

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

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

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

7.- En fecha 10-diez de octubre de 2012-dos mil doce, mediante resolutive contenido en el número de oficio 2548/SEDUE/2012, emitido dentro del expediente administrativo No. **V-098/2012**, se aprobó Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, el cual constara de 02-dos lotes habitacionales multifamiliares (132 viviendas) y 2-dos lotes Comerciales y de Servicios, relativa a una superficie solicitada de 48,066.137 metros cuadrados, correspondiente a un predio mayo de extensión con superficie total de 460,794.59 metros cuadrados, el cual resulta de la suma de 5-cinco predios más una servidumbre de paso, identificado bajo los números de expediente catastral 51-015-113, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-408, Siendo inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en la Dirección del Registro Público, en fecha [REDACTED]



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

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

CONCEPTOS	PROYECTO URBANISTICO COLINAS DEL HUAJUCO 2ºSECTOR (PU-142/2009) (AUTORIZADO)	AUTORIZACION DE VENTAS FORESTA 1º ETAPA (V-098/2012) (AUTORIZADO)	MOD. AL PROY. URBANISTICO FORESTA 2DA ETAPA (SOLICITADO)	1ERA ETAPA	2DA ETAPA
Área Polígono N°2:	28,429.360 m2	11,953.875 m2	28,557.237 m2	11,953.875 m2	16,603.362 m2
Área Polígono N°3:	31,622.050 m2	23,233.238 m2	31,610.523 m2	23,233.238 m2	8,377.285 m2
Área Polígono N°4:	50,764.170 m2	12,879.024 m2	47,014.186 m2	12,879.024 m2	34,135.162 m2
Área Lote A:	21,277.210 m2	0.000 m2	21,277.210 m2	0.000 m2	21,277.210 m2
Área Lote B:	43,959.735 m2	0.000 m2	43,959.735 m2	0.000 m2	43,959.735 m2
Servidumbre de Paso:	6,604.055 m2	0.000 m2	6,604.055 m2	0.000 m2	6,604.055 m2
Área Total:	182,656.580 m2	48,066.137 m2	179,022.946 m2	48,066.137 m2	130,956.809 m2
Área Vial:	39,805.712 m2	15,736.484 m2	37,651.180 m2	15,736.484 m2	21,914.696 m2
Área Urbanizable:	142,850.868 m2	32,329.653 m2	141,371.766 m2	32,329.653 m2	109,042.113 m2
Área Municipal:	24,390.758 m2	11,620.112 m2	22,853.021 m2	11,620.112 m2	11,232.909 m2
Área de Canal Pluvial:	4,307.782 m2	3,422.971 m2	4,143.486 m2	3,422.971 m2	720.515 m2
Área Vendible:	114,152.328 m2	17,286.570 m2	114,375.259 m2	17,286.570 m2	97,088.689 m2
Área Habitacional Multifamiliar:	72,967.357 m2	14,625.787 m2	71,093.661 m2	15,189.943 m2	55,903.718 m2
Área Comercial y de Servicios:	41,184.971 m2	2,660.783 m2	43,281.598 m2	2,096.627 m2	41,184.971 m2
Nº Lotes Habitacionales Multifamiliares:	12	2	11	2	9
Nº Lotes Comerciales y de Servicios:	8	2	10	1	9



Oficio No 03681/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-019/2024
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de
Ventas, y Números Oficiales

N° Total de Lotes:	20	4	21	3	18
N° de unidades de vivienda:	764	132	752	169	583

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

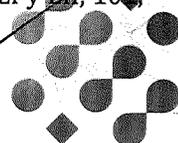
11. En fecha 31-treinta y uno de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, mediante el resolutivo contenido en el oficio No. 02103/SEDUSO/2024, emitido dentro del expediente administrativo No. **F-022/2022, Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado FORESTA 2° ETAPA, relativo a la superficie total solicitada 130,215.91 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 06-seis predios que se identifican con los números de expedientes catastrales número 51-015-113, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-408, cuyo cuadro general de áreas quedo de la siguiente forma:

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

Vistos los planos presentados, el dictamen técnico y jurídico, y las demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 150, fracción I, V, 151, fracción I y II, 219 fracción III, 228, 229, 230, 242, fracción III de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como el artículo 147, fracciones I a la XVIII, 148 fracciones I a la XIII, y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículo Transitorio Octavo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V, XII, XVII, XVIII, LI y DL, 100,



fracciones IV, VIII, XII y XIV y 102 fracciones II, X y XVI y Tercero Transitorio, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

De conformidad a lo dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, en su TRANSITORIO Octavo, señala: "Las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite, y demás disposiciones legales aplicables."; Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la **Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado.

II. VERIFICACIÓN. Que en fecha 09-nueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar el avance de las obras:

Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio y ver con que etapas constructivas cuenta; Preliminares: Esta etapa ya está concluida, la vegetación invadió los trabajos realizados; Terracerías en Vialidades: Esta etapa ya está concluida, la vegetación invadió los trabajos realizados; Infraestructura troncal y de servicios: A un no se inicia con esta etapa; Drenaje Sanitario: Aun no se inicia con esta etapa; Drenaje Pluvial: A un no se inicia con esta Etapa; Agua Potable: El predio no cuenta con el servicio de agua potable; Red de Gas Natural: El predio no cuenta con el servicio de gas natural; Pavimentación: Aun no se inicia con esta etapa; Guarniciones: Aun no se inicia con esta etapa; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: Aun no se inicia con esta etapa; Red Eléctrica: Aun no se inicia con esta etapa; Alumbrado Público: Aun no se inicia con esta etapa; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: Aun no se inicia con esta etapa; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: Aun no se inicia con esta etapa; Red de Telefonía y Televisión por cable: Aun no se inicia con esta etapa; Uso de Suelo del Área Colindante: A costado Noreste el colinda con áreas naturales y en el resto de los costados con áreas habitacionales; Ocupación de los Lotes Existentes (Construcción Existentes): En este momento a la propiedad no se da uso alguno; Colindancias del Predio: Al costado colinda con áreas naturales y en el resto de los costados con áreas habitacionales; Sección de Vialidades colindantes al Predio: El conjunto habitacional tiene acceso desde las colinas de Huajuco con una sección vial de 38 mts. y cuenta con un camellón central; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: Se cuenta con una cuenca al costado este del predio 088; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): El predio cuenta con su vegetación nativa, sobre de este no se ha realizado habilitación de algún parque, área verde o ajardinada.

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

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



Oficio No 03681/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-019/2024
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de
Ventas, y Números Oficiales

Asimismo, se apercibe a los C. C. [REDACTED] en su carácter de Delegados Fiduciarios de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlatt, Fideicomiso No.1451024978, que deberán respetar los usos de suelo permitidos y condicionados que se indican en la Matriz de Compatibilidad del Plan con el que fue analizado en el expediente administrativo No. FYL-224/2008.

IV. ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY: ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY: El proyecto presenta un área total vendible de 96.645.550 metros cuadrados, siendo el área mínima requerida de sesión de área municipal correspondiente al 17% de la superficie vendible total del área habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, asimismo, los usos complementarios no habitacionales se deberá ceder el 7%-siete del área vendible correspondiente, por lo que a continuación de desglosa los siguientes cuadros de análisis de áreas municipales:

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

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

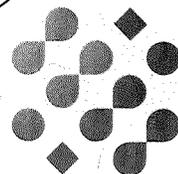
De acuerdo al análisis anterior, **se requiere para la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado Foresta** un área municipal de **15,620.625 metros cuadrados**; equivalente a calcular 22.00 metros cuadrados por 579 viviendas, siendo un área municipal requerida de 12,738.00 metros cuadrados, por ser mayor que cuantificar el 17% del área vendible habitacional, así como el 7% del área vendible correspondiente al área comercial y/o de Servicios de 41,180.351 metros cuadrados, siendo el área municipal mínima requerida equivalente a 2,882.625 metros cuadrados.

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

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

En el presente caso el solicitante propone una cesión de área municipal para la 2° Etapa, una superficie de 10,685.945 metros cuadrados, ubicados dentro del polígono en análisis, desglosadas de la forma siguiente:

ÁREA MUNICIPAL	2° ETAPA
A.M. 1	755.694 m2
A.M. 2	2,662.034 m2
A.M. 3 (b)	566.406 m2
A.M. 3 (c)	297.275 m2
A.M. 4	2,135.505 m2
A.M. 5	949.554 m2
A.M. 6	184.231 m2
A.M. 7	424.116 m2
A.M. 8	341.386 m2
A.M. 9	386.754 m2



A.M. 10	274.646 m2
A.M. 11	289.100 m2
A.M. 12 (b)	243.780 m2
A.M. 14	250.448 m2
A.M. 15	406.646 m2
A.M. 23	518.370 m2
TOTAL	10,685.945 m2

De acuerdo a lo anterior descrito, en el Fraccionamiento Foresta 1° etapa y 2° etapa, se requiere una sesión de área municipal en conjunto de **19,485.389 metros cuadrados**, el Fraccionamiento cede una superficie total de **22,306.057 metros cuadrados** por lo que cumple en conjunto de acuerdo a lo requerido para las dos etapas, asimismo, 60% del área deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas y el 40% deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública. Así mismo, el proyecto ejecutivo presenta un área de derecho pluvial de 1,092.833 metros cuadrados de acuerdo a lo indicado en el proyecto de solución pluvial presentado por el solicitante.

Estas áreas de cesión serán inalienables e imprescriptibles, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y solo podrán utilizarse para los fines descritos, por lo que no deben cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, además en su momento se deberán ceder a título gratuito a favor del municipio.

Se hace mención que al momento de hacer a entrega de las obras de urbanización se deberán hacer la entrega de las áreas municipales de acuerdo a la superficie mínima requerida para la 2° etapa.

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

V. LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN:

En su etapa correspondiente se deberán realizar las obras mínimas de urbanización a que se refiere el artículo 162, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, además el solicitante deberá cumplir con las disposiciones y obligaciones establecidas en el artículo 165, de la Ley anteriormente citada; el proyecto ejecutivo propuesto tendrá como propósito formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas, así como la Autorización de las ventas o enajenación de los lotes, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento.

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

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



Oficio No 03681/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-019/2024
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas, y Números Oficiales

La **C. Lucia Catalina Guerra Guerra**, apoderado legal de SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978, y los C.C. [REDACTED] 2

[REDACTED] DELEGADOS FIDUCIARIOS de SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978, en cumplimiento a lo señalado por el artículo 228, 229 y 230 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente, solicitan el Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas. En su oportunidad se deberán realizar las obras mínimas de urbanización a que se refiere el artículo 151 fracción III, de la antes mencionada.

Así mismo, se apercibe a la **C. Lucia Catalina Guerra Guerra**, apoderado legal de SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978, y a los C.C. [REDACTED] 2

[REDACTED] en su carácter de DELEGADOS FIDUCIARIOS de SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978, que continúan vigentes las especificaciones y lineamientos señaladas en los considerandos del resolutivo autorizado bajo el expediente administrativo número F-022/2022, con oficio número 02103/SEDUSO/2024, 31-treinta y uno de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

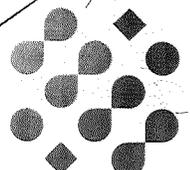
INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL

Agua potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial

El convenio de aportación N° A-032/2023 para obras de infraestructura celebrado con "S.A.D.M." en fecha 25-veinticinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés, en su cláusula "CUARTA: OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- De acuerdo a los estudios técnicos elaborados por la Dirección de Ingeniería, mediante Memorandum ME-ING-ND-016-23 de fecha 12 de enero de 2023, "S.A.D.M." manifiesta que para estar en condiciones de proporcionar los servicios de agua potable y drenaje sanitario en el referido fraccionamiento, es indispensable que "EL USUARIO", además de dar cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Sexta, deberá construir las siguientes obras: AGUA POTABLE: Mejoramiento de las estaciones de bombeo de nuestro sistema Estanzuela, mediante el suministro e instalación de:

Bombeo Estanzuela 1 (suministro e instalación)

- 4 Equipos de bombeo verticales tipo turbina de un gasto de Q=100 lps y una carga CDT=40 metros 1775 RPM
- 4 Motores verticales de 75 hp 440 volts de 1775 RPM flecha hueca de jaula de ardilla de un factor de servicio 1.15.
- 4 arrancadores suaves (electrónicos) de 75 hp 440 volts
- 1 Transformador de potencia de 500 kva 1.32 kv/440 volts trifásico.
- Modificación de manifold de succión y descarga incluye válvulas de compuerta, válvulas de aire, válvulas de retención (check)
- Reposición de cable de potencia THW de calibre requerido para los equipos.
- 1 Sistema de telemetría con interfaz HMI
- Sistema fotovoltaico de 24 VCD con 2 fotoceldas con capacidad de 190 watts.
- 2 Equipos de bombeo verticales tipo turbina de un gasto de Q=70 lps y una carga CDT=40 metros 1775 RPM
- 2 motores verticales de 60 hp 440 volts de 1775 RPM flecha hueca de jaula de ardilla de un Factor de servicio 1.15
- 4 arrancadores suaves (electrónicos de 75 hp 440 volts trifásico.
- Modificación de manifold de succión y descarga incluye válvulas de compuerta, válvulas de aire, válvulas de retención (check)
- Reposición de cable de potencia THW de calibre requerido para los equipos.
- 1 Sistema de telemetría con interfaz HMI



- 1 Sistema fotovoltaico de 24 VCD con 2 fotoeeldas con capacidad 190 watts.

DRENAJE SANITARIO. Existe Infraestructura OBLIGACIONES INMOBILIARIAS

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

DRENAJE PLUVIAL:

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

b) Se deberá considerar lo necesario para establecer las medidas de mitigación para la conservación y/o recuperación de las zonas pluviales y crear un sistema eficiente para la captación y captura en su caso de aguas pluviales, que permita su aprovechamiento para rehusó sanitario, riego mantenimiento de área verdes o bien, cuando resulte viable, hacer su perneo por infiltración hacia los acuíferos del sub suelo, esto último, según las normas oficiales mexicanas aplicables, contando para ello con las autorizaciones correspondientes del organismo federal competente, según los artículos 23 y 34 de la ley de agua potable y Sanamiento para el Estado de Nuevo León, lo anterior con la finalidad inducir un proyecto urbanístico de impacto pluvial cero.

Así mismo, deberá dar cumplimiento a lo descrito en el oficio No. SADM-ING-1852-2022 de fecha 07 de noviembre del 2022, relativo al asunto; "drenaje pluvial Fraccionamiento Foresta 2° sector".

Red de Energía Eléctrica

Comisión Federal de Electricidad autorizó en el mes de junio del 2023-dos mil veintitrés, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento FORESTA II SECTOR 1ERA Y 2DA ETAPA; quedando el fraccionador 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-032/2023, de fecha 02 de agosto del 2023, celebrado ante Comisión Federal de Electricidad, del cual presenta copia simple así como copia de los recibos por concepto de **aportación para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros**, de fecha 14 de agosto de 2023, aportación de \$1,169,453.94; de fecha 19 de septiembre de 2023 aportación de \$1,020,029.76; de fecha 26 de octubre de 2023, aportación de \$1,017,148.32; de fecha 21 de noviembre de 2023, aportación de \$1,016,178.84; de fecha 11 diciembre de 2023, aportación de \$ 1,024,351.92; y de fecha 22 de enero de 2024 aportación de \$1,020,029.76.

Red de Gas Natural

El solicitante deberá ejecutar la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, cumpliendo con las características y especificaciones técnicas otorgadas por la empresa prestadora del servicio (Naturgy México, S.A. de C.V.); así como con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra necesaria, de fecha 03 de junio de 2022 y plano autorizado con fecha de 03 de junio de 2022; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

Vialidad Maestra

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

De acuerdo con lo indicado en el dictamen Técnico Vial, con oficio No. DPTDU/V/209/2024, se menciona lo siguiente;



Oficio No 03681/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-019/2024
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de
Ventas, y Números Oficiales

1. Sigue vigente lo indicado en el Acuerdo Segundo Infraestructura Municipal Vialidad Maestra, del Acuerdo de aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico, autorizado bajo el Expediente No. F-022/2022 en fecha 31 de mayo del 2024 y que dice lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTO VIAL: El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría, según oficio número **DGMEMP/614/2024**, con fecha del 03-tres de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, 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 General de Movilidad y Espacio Público, por lo que se le otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio..."*

DRENAJE PLUVIAL

En el presente caso, la Dirección de Proyectos Técnicos emitió opinión técnica **Hidrológica-Hidráulica**, mediante oficio DPT/H074/2024 de fecha 04-cuatro de septiembre 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se menciona lo siguiente:



"...Tomando en cuenta los antecedentes anexos a esta solicitud de opinión técnica y considerando que la presente solicitud de opinión técnica corresponde a la etapa de PROYECTO EJECUTIVO, AUTORIZACIÓN DE VENTAS, ASÍ COMO NÚMEROS OFICIALES, tenemos que se presentó para su revisión el PROYECTO INTEGRAL DE MANEJO DE AGUAS PLUVIALES en el cual fue realizado por el Ing. Joel Ivan Valdez Valencia Cédula Profesional 8291284 (abril 2024), en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León.

Con base en las obligaciones y lineamientos contenidos en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y Reglamentos Municipales esta dirección emite una opinión **Factible** en cuanto a los aspectos técnicos hidrológicos e hidráulicos.

Adicionalmente deberá de cumplir con lo siguiente para esta etapa del proyecto:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores.
- **Deberá de efectuar las observaciones y recomendaciones realizadas por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana en el oficio 149/SSOTEP/2024 con fecha de 20 de mayo de 2024.**
- Cabe reiterar que 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, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
- Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- **Cabe mencionar que el desarrollador deberá contemplar las obras mostradas para el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley De Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León.**
- Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente, así como lo señala la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León...".

Además, deberá tomar en cuenta lo indicado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en materia pluvial, en la factibilidad otorgada por esta misma.

ASPECTOS GEOLÓGICOS: De acuerdo con la Opinión Técnica Geológica-Geotécnica, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N° DPT/G053/2024, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, determina que el Fraccionamiento **CUMPLE** con la información requerida, considerándose **FACTIBLE** proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del Desarrollo implica, por lo que, menciona lo siguiente;



Oficio No 03681/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-019/2024
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas, y Números Oficiales

...CON RESPECTO AL DISEÑO DE PAVIMENTO FLEXIBLE: Se concluye que: la estructura de pavimento estará compuesta por una capa de Carpeta Asfáltica: 6.0 cm. Base hidráulica: 15.0 cm., Sub-Base Hidráulica: 15.0cm., Sub-rasante (material de banco): 30.0 cm.-Terreno Natural compactado al 95% de MVSM: 20.0cm.

CON RESPECTO A LA VALIDACIÓN TÉCNICA DEL DISEÑO DE LA ESTRUCTURA DE PAVIMENTO FLEXIBLE: Se concluye que la estructura propuesta cumple con lo requerido de acuerdo al tráfico esperado durante la vida útil, la cual nos da un espesor de 6.11" (16.0cm) mínimo requerido de acuerdo con las cargas en la que estará sometida la estructura.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOFÍSICO: Se realizaron 6 tomografías geoelectricas en las cuales se interpretaron 4 unidades geoelectricas: UE1, material granular seco o compacto superficial; UE2, Conglomerado meteorizado húmedo o con intercalación de arcilla; UE3, transición de roca conglomerado a caliza o posible roca sedimentaria alterada y UE4, caliza- lutitas con grado de fracturación. En los perfiles TRE-01, TRE-03 Y TRE-04, se identificaron dos anomalías, estas pudiesen ser asociadas a un posible contacto de roca (fractura/falla), deberá monitorearse.

CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES: Se realizaron 17 análisis de estabilidad de taludes en el predio y se determinó que los cortes mayores a 5.00m., presentan cierto grado de inestabilidad, se optó por estabilizarlos con sistemas de anclaje, más Malla Triple Torsión y Concreto Lanzado. Se obtuvieron factores de seguridad de hasta 1.91 los cuales son mayores al mínimo recomendado (1.5).

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá opercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey...

PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Conforme a los estudios y escritos presentados por el propio promovente:

- Mecánica de Suelos: elaborado por la empresa GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V., de fecha 29 de mayo de 2024, signado por el [redacted] con cédula profesional número [redacted] del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa: "...me hago responsable del diseño, desarrollo y calculo contenido en presente Estudio de Mecánica de Suelos.."
Estudio Geotécnico: elaborado por el Laboratorio PRUEBAS Y RESISTENCIA EN CONCRETO S.A. DE C.V., de fecha mayo de 2024, signado por el [redacted] con cédula profesional número [redacted] y certificado No. L.C. 037, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "...Nos permitimos hacer constar que nosotros elaboramos ese estudio, del cual nos responsabilizamos..."
Diseño de Pavimento: elaborado por ISYP, INGENIERÍA, SUPERVISIÓN Y PAVIMENTOS, de fecha mayo de 2024, signado por el [redacted] con cédula profesional número [redacted] y certificado No. PRC-020, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "...nos permitimos hacer constar que nosotros elaboramos ese estudio, del cual nos responsabilizamos..."
Validación de diseño de Pavimentos: elaborado por la TROY DESARROLLOS, S.A, DE C.V., de fecha 16 de mayo 2024, signado por el [redacted] con cédula profesional número [redacted] y certificado No. PRC-095, del cual presenta Carta Responsiva y validacion del estudio dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "...Por lo tanto, yo, el Ing. Eder A. Martínez López, VALIDO el Diseño de Pavimentos para el proyecto Foresta, 2da etapa y Estudio Geotécnico antes mencionados para el fraccionamiento denominado foresta 2da etapa."

Por lo que la Dirección de Gestión de Pavimentos de la Secretaría de Infraestructura Sostenible menciona que cumple para su construcción de pavimentos y cordones, por lo que otorga el visto bueno mediante el oficio No. SIS-DGP-357/2024.

CORDONES Y BANQUETAS. De acuerdo con la Opinión emitida por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de Desarrollo Urbano de esta Secretaría; mediante oficio N.º DGMEP/613/2024, de fecha 03-tres de septiembre del 2024-

mil veinticuatro, menciona que; con la revisión del plano de cordones y banquetas **cumple** con los requerimientos acordados, por lo anterior se otorga el **visto bueno**.

ASPECTOS ECOLÓGICOS. De acuerdo con el dictamen técnico emitido por la entonces Dirección de Ecología de Monterrey, ahora Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría, mediante oficio N°1973/24-DGDV-SEDUSO, de fecha 26-veintiseis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría; indica lo siguiente;

*"...Considerando el **Proyecto de Habilitación del Área Municipal**, esta Dirección otorga el Vo. Bo. a la propuesta presentada para el Fraccionamiento **"FORESTA, 2° ETAPA"** condicionado al cumplimiento de la plantación de un total de **770-setesientos setenta árboles nativos** con 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 173-ciento setenta y tres árboles nativos de las siguientes especies: Palo Blanco, Anacua, Ébano, 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. La plantación 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 General para un Desarrollo Verde para proceder a su valoración.**
 - c) En caso aplicable, deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
 - d) Deberá contar con sistema de riego eficiente para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección General para un Desarrollo Verde previa instalación de dicho sistema de riego.
 - e) Se recomienda el uso de superficies permeables como el mulch o triturados, así como especies rastreras o arbustos de bajo consumo de agua. Se prohíbe la instalación de sistemas de riego con agua potable para jardines y parques.
 - f) 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, (ejem. adoquín ecológico).
 - g) El equipamiento deberá considerar banquetas perimetrales de 2.50-dos punto cincuenta metros de ancho y 10-diez centímetros de espesor mínimo, deberá contar con 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 y bote sanitario para desechos caninos subterráneo. Deberá indicar las especificaciones de los anteriores, así como priorizar el uso de elementos y materiales naturales preferentemente de la región para la restauración en general de la zona.

Las áreas se habilitarán de la siguiente manera:

1. Las áreas municipales se habilitarán con pasto de bajo consumo ó especies arbustivas, luminarias, bancas, andadores, rampas bajo las normas de accesibilidad universal, juegos infantiles y la plantación de **173- ciento setenta y tres árboles nativos**.

2. **La plantación de 597- quinientos noventa y siete árboles nativos**, (uno por cada lote vendible, correspondientes a lotes unifamiliares, multifamiliares y comerciales y de servicios a desarrollar dentro de la etapa 2), que contemple las especies nativas: **Palo Blanco, Anacua, Ébano, 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.

3. Se deberá considerar la **Norma Ambiental NAE-SMA-007-2022, Anexo H, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León**, que considera los siguientes criterios de plantación:

- No más del 30% del arbolado urbano está comprendido por la misma familia.
- No más del 20% del arbolado urbano es comprendido por el mismo género.



Oficio No 03681/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-019/2024
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de
Ventas, y Números Oficiales

- No más del 10 % del arbolado urbano está comprendido en la misma especie.
- 4. **Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes vendibles:** fresco 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.
- 5. 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.
- 6. En caso aplicable, deberá informar a todo propietario de lotes, **que previo al desarrollo de su proyecto de construcción se deberá solicitar la autorización del desmonte respectivo**, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde.
- 7. 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.
- 8. Haber cumplido con los lineamientos ambientales emitidos en las etapas anteriores.
- 9. En caso de requerir anuncio para el fraccionamiento, **deberá obtener autorización de esta Secretaría, previo a la instalación.**

Esta Secretaría, en todo momento tiene la atribución de verificar el cumplimiento de los lineamientos contenidos en el presente determinación con el fin de revalidar la autorización otorgada, modificarla, suspenderla o revocarla, si se produjeran alteraciones nocivas imprevistas al ambiente y/o a la comunidad. Lo anterior con fundamento en los Artículos: 20, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 60, 65, 79 fracción III, 82, 130, 131, 134, 135, 138 y 139 fracción III del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, N. L.,... así como en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-059-SEMARNAT-2010 (especies protegidas) y NOM-081-SEMARNAT-1994 (ruido). NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León...".

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

DISEÑO DE ALUMBRADO PÚBLICO: El solicitante presenta plano del proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias y oficio con el visto bueno otorgado por la Dirección General de Parques y Jardines, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio número **SSP/DGP/3411/2024**, de fecha 26-veintiseis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro; el cual señala lo siguiente: *"...se ha efectuado la revisión al proyecto del Alumbrado Público del fraccionamiento **FORESTA II** ubicado en la zona huajuco del Municipio, cumpliendo 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 de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra...";* así mismo se anexa memoria de cálculo técnica y descriptiva del alumbrado público. Debiendo cumplir con el proyecto aprobado en los planos mencionados.

VI. PLAZO DE OBRAS. El desarrollador, (en este caso la persona moral denominada **Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No.1451024978**, por conducto de sus Apoderados o Representantes Legales; están obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se han señalado y conforme al programa de obra presentando por el propio promovente, se realizarán en un plazo de **36 meses** a partir de la fecha de autorización, en cumplimiento a lo dispuesto 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.



VII. FIANZA. Por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso 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 las obras de urbanización presentado por el propio promovente en esta Secretaría en fecha 06 de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, y a la verificación realizada por el personal adscrito a esta Secretaría, se dictaminó un costo por las obras pendientes a realizar de \$ 31,217,744.29 (TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 29/100 M.N.); además en cumplimiento con los artículos-230 fracción V y 231 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del 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 **\$37,461,293.15 (TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 15/100 M.N.)**, lo cual fue notificado en fecha 03-tres de junio del 2024-dos mil veinticuatro, al C. Lic. Rogelio Reyes Romo, apoderado legal de la persona moral denominada **Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No.1451024978**; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 06 de septiembre de 2024, el promovente exhibe y presenta la siguiente GARANTÍA: Póliza de fianza N° **BKY-0865-0219104**, expedida el día 03-tres de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, por **BERKLEY INTERNATIONAL COMPAÑÍA DE GARANTÍAS MÉXICO, S.A. DE C.V.**, en favor de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$37,461,293.15 (TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 15/100 M.N.)**, la cual solo podrá cancelarse y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización** con la autorización escrita de la Secretaría de Finanzas y Administración y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., y/o la autoridad municipal que la sustituya 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 para el Estado de Nuevo León, es responsabilidad de la persona moral **Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Fideicomiso No.1451024978**; en su carácter de propietarios el cumplimiento de concluir con las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en el fraccionamiento citado, una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización y sean entregadas al municipio, podrá solicitar ante esta autoridad se le extienda la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas, previo al otorgamiento de la Fianza respectiva para garantizar la calidad de pavimentos, guarniciones, banquetas y red de drenaje pluvial en el término establecido por el artículo 238, fracción III, de la Ley antes citada.

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores **se aprueba** el Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, así como Números Oficiales para un Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de tipo Urbanización Inmediata, respecto del predio que se ubica Colindante al Fraccionamiento Foresta 1° Etapa y al noreste del Antiguo Camino a Santiago, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L. con una superficie de **130,215.91 metros cuadrados**, identificados catastralmente con los números 51-015-408, 51-015-088, 51-015-041 y 51-015-113 cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

SEGUNDO:

CUADRO DE ÁREAS GENERALES FORESTA 2° ETAPA	
CONCEPTOS	2 ETAPA
ÁREA POLIGONO No. 2	16,603.362 m2
ÁREA POLIGONO No. 3	8,377.285 m2
ÁREA POLIGONO No. 4	34,135.162 m2
ÁREA LOTE A (incluye servidumbre de paso)	27,785.901 m2
ÁREA LOTE B	43,314.200 m2



Oficio No 03681/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-019/2024
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de
Ventas, y Números Oficiales

ÁREA TOTAL	130,215.91 m2
ÁREA VIAL	21,791.582 m2
ÁREA URBANIZABLE	108,424.328 m2
ÁREA MUNICIPAL	10,685.945 m2
ÁREA DE CANAL PLUVIAL (5 y 6) y obras de retención pluvial 3,8 y 9	1,092.833 m2
ÁREA VENDIBLE	96,645.550 m2
ÁREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	55,465.199 m2
ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS	41,180.351 m2
No. DE LOTES MULTIFAMILIARES	9
No. DE LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS	9
No. TOTAL DE LOTES	18
No. DE UNIDADES DE VIVIENDA	579

Cabe hacer mención, que el Lote 1 (Comercial y Servicios), Incluye obra de retención pluvial con superficie de 18.00 metros cuadrados; el Lote 2 (Comercial y Servicios), Incluye obra de retención pluvial con superficie de 64.00 metros cuadrados; Lote 4 (Comercial y Servicios), Incluye obra de retención pluvial con superficie de 39.00 metros cuadrados; Lote 5 (Comercial y Servicios), Incluye obra de retención pluvial con superficie de 95.00 metros cuadrados; Lote 8 (Comercial y Servicios), Incluye obra de retención pluvial con superficie de 261.00 metros cuadrados y Derecho de Paso Pluvial de 108.04 metros cuadrados; Lote 10 (Comercial y Servicios), Incluye obra de retención pluvial con superficie de 212.50 metros cuadrados y Derecho de Paso Pluvial de 110.537 metros cuadrados, estas superficies se encuentra dentro del área vendible de los lotes ya mencionados, por lo que deberán realizar y responsabilizarse del mantenimiento de las obras de retención y derechos de paso pluvial, asimismo, se apercibe a **SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978**, que deberá de plasmarse en la trasmisión de propiedad de los lotes al momento de realizar los contratos de compra-venta correspondientes, a fin de que los compradores se den por enterados.

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

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

TERCERO. Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones y/o autorizaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo establecido en la autorización.

CUARTO. Se apercibe a **SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978**, por conducto de su apoderada legal y de conformidad con lo solicitado por la citada persona moral; deberá cumplir con las condiciones y obligaciones impuestas en el en el cuerpo de la presente resolución. Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente documento, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos autorizados por las empresas prestadoras de los servicios, las Dependencias Municipales correspondientes y/o por esta Secretaría, que se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos son complementarios y expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronuncie.

QUINTO. **SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978**, deberá de cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano



Sostenible, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales, para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

SEXTO. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

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

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

SÉTIMO. El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de uno o varios lotes, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

OCTAVO. El solicitante deberá de inscribir el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en conformidad con los artículos 229 y 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO. Asimismo, SE APERCIBE a **SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978**, a través de su apoderada legal la C. Lucia Catalina Guerra Guerra, y a los C.C. [REDACTED] **DELEGADOS FIDUCIARIOS DE SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No.1451024978**, respecto a la superficie total solicitada de 130,215.910 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 06-seis predios que se identifican como; **Polígono 2A** con superficie de 16,603.362 metros cuadrados (Que pertenece a la superficie de mayor extensión 115,826.51) identificado con el número de expediente catastral 51-015-113, **Polígono 3A** con superficie de 8,377.285 metros cuadrados (Que pertenece a la superficie de mayor extensión 100,327.59 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral 51-015-088, **Polígono 4A** con una superficie de 34,135.162 metros cuadrados (Que pertenece a la superficie de mayor extensión 172,799.50 metros cuadrados) con expediente catastral número 51-015-088, **Lote A** con superficie de 21,202.641 metros cuadrados identificado con el expediente catastral número 51-015-041, **Lote B** con superficie de 43,314.20 metros cuadrados identificado con el expediente catastral número 51-015-408 y lote con superficie de 6,583.26 metros cuadrados identificado como **Servidumbre de Paso**, que se ubica Colindante al Fraccionamiento Colinas del Huajuco 1° Sector y al noreste del Antiguo Camino a Santiago, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L., que al solicitar ante esta Secretaría la aprobación de la etapa subsiguiente, se deberá dar cumplimiento por parte de los titulares, las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, otorgadas por la autoridad Federal y/o Estatal en el



Oficio No 03681/SEDUSO/2024
Expediente Administrativo N° F-019/2024
Asunto: Proyecto Ejecutivo, Autorización de Ventas, y Números/Oficiales

ámbito de sus respectivas competencias; por lo que en caso de requerir algún estudio para su complemento deberá presentarlo ante esta secretaría en las etapas antes mencionadas, así mismo cumplir con las recomendaciones y medidas de mitigación que indica el estudio ambiental y en su momento con los lineamientos ambientales generales que le sean indicados por la dependencia antes citada, lo anterior con fundamento en los artículos 5, 9, 12, 16, 17 y 18 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y por el artículo 37, fracción XII de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

DÉCIMO. Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Así, administrativamente actuando lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

ARQ. VANESSA WIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

ARQ. JORGE ALEJANDRO MARTÍNEZ CASTILLO
DIRECTOR PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS,
SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS

Typp/Brgc/Gadr

Siendo las 11:20 a.m. horas del día 26 del mes de septiembre del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Lucia Catalina Guerra Guerra, en su carácter de apoderada/ Gest del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 4, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

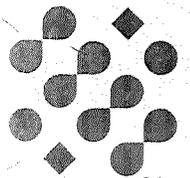
NOMBRE: B. Rafael Gana Contó

FIRMA: [Firma manuscrita]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: 2

FIRMA: 5



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-019-24
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 2: 1. Datos de Inscripción. Página 3: 1. Datos de Inscripción. Página 4: 2 Nombre, 3. Número de Cedula Profesional. Página 5: 1. Datos de Inscripción. Página 9: 2. Nombre. Página 11: 2. Nombre. Página 15: 2. Nombre, 3. Número de Cedula Profesional. Página 20: 2. Nombre. Página 10: 2. Nombre, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	