



INSTRUCTIVO

**AL C. ING. FAUSTO IBARRA DE LA GARZA
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
URBANIZADORA FORJA, S.A. de C.V.**

Calle Río Grijalva N° 112 Nte., Colonia Del Valle,
San Pedro Garza García, N.L.
Presente.-

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

-----En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----

Visto.- El Expediente administrativo número **F-036/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 21-veintiuno de mayo del 2015-dos mil quince y al escrito de fecha 23-veintitres de Octubre del mismo año, presentados por el **C. ING. FAUSTO IBARRA DE LA GARZA**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública N° 6,350-seis mil trescientos cincuenta, de fecha 07-siete de Mayo de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular N° 90-noventa, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, la cual contiene Poder General Amplísimo para Ejercer Actos de Dominio, que le otorgó a su favor la persona moral denominada **URBANIZADORA FORJA, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la

Modificación al Proyecto Ejecutivo consistente en ajustar el proyecto a tres decimales de acuerdo a lo señalado en los programas del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de Cartografía y SICOF, así como la **Autorización de Ventas** de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SATELITE SECTOR MIRADORES 2° ETAPA**; el cual constará de 07-siete lotes habitacionales Multifamiliares (170-ciento setenta viviendas), relativo a la superficie total solicitada de **49,162.00 metros cuadrados**, la cual resulta de la **suma de 3-tres polígonos**, los cuales se indican a continuación: **1.-** Polígono N° 3, con superficie de 2,461.20 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-078**; **2.-** Polígono N° 4, con superficie de 9,629.78 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-079**; **3.-** Polígono N° 5, con superficie de 37,071.02 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-080**; acreditados mediante Escritura Pública N° 6,384-seis mil trescientos ochenta y cuatro, de fecha 24-veinticuatro de Mayo de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público N° 90-noventa, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 4728, Volumen: 244, Libro: 119, Sección: I Propiedad, Unidad: Monterrey, de fecha 26-veintiséis de Julio de 1999-mil novecientos noventa y nueve; Así mismo presenta las siguientes Actas de Rectificación de Medidas: **1.-** Polígono N° 3, con superficie de 2,461.20 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-078**, acreditado mediante Acta Fuera de Protocolo N° 30,040-treinta mil cuarenta, de fecha 14-catorce de Octubre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García García, Notario Público N° 62-sesenta y dos con ejercicio en el Primer Registro del Estado de Nuevo León, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 6245, Volumen: 113, Libro: 125, Sección: Auxiliares, de fecha 16-dieciséis de Octubre de 2015-dos mil quince; **2.-** Polígono N° 4, con superficie de 9,629.78 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente

808800

catastral **50-001-079**; acreditado mediante Acta Fuera de Protocolo N° 30,037-treinta mil treinta y siete, de fecha 14-catorce de Octubre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García García, Notario Público N° 62-sesenta y dos con ejercicio en el Primer Registro del Estado de Nuevo León, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 6246, Volumen: 113, Libro: 125, Sección: Auxiliares, de fecha 16-dieciseis de Octubre de 2015-dos mil quince; **3.- Polígono N° 5**, con superficie de 37,071.02 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-080**; acreditado mediante Acta Fuera de Protocolo N° 30,034-treinta mil treinta y cuatro, de fecha 14-catorce de Octubre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García García, Notario Público N° 62-sesenta y dos con ejercicio en el Primer Registro del Estado de Nuevo León, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el N° 6247, Volumen: 113, Libro: 125, Sección: Auxiliares, de fecha 16-dieciseis de Octubre de 2015-dos mil quince; predios colindantes al sur del Fraccionamiento Satélite Miradores 1° Etapa y a la Avenida Miradores, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, N. L.; Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., a través de la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0476/2003, de fecha 30-treinta de mayo del 2003-dos mil tres, bajo el expediente administrativo N° **154/2002**, dictaminó procedente la Factibilidad de urbanización, e indicó los lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado SATELITE MIRADORES 2° ETAPA, únicamente para el 79.6% del área del predio solicitado para desarrollar (equivalente a 39,132.95 metros cuadrados aproximadamente) que se localiza fuera de los límites del Parque Cumbres de Monterrey, colindante al fraccionamiento Satélite Miradores 1° Etapa, quedando el 20.4% del área solicitada (equivalente a 10,029.025 metros cuadrados aproximadamente) no factible de urbanizar, de una superficie total solicitada de 49,162.00 metros cuadrados, ubicada en cuatro predios que suman una mayor extensión, identificados con los números de expediente catastral 50-001-077, 50-001-078, 50-001-079 y 50-001-080. Esta misma autoridad, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0967/2003, de fecha 06-seis de octubre del 2003-dos mil tres, bajo el expediente administrativo N° **124/2003**, autorizó el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie solicitada de 49,162.00 metros cuadrados; quedando con el siguiente cuadro de áreas:

Área Total:	49,162.00	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	5,044.85	metros cuadrados
Área Neta:	44,117.15	metros cuadrados
Área Vial:	7,714.02	metros cuadrados
Área Urbanizable:	35,997.72	metros cuadrados
Área Municipal (1ª. Y 2ª. Etapa 60%):	5,344.18	metros cuadrados
Área Vendible:	30,653.54	metros cuadrados
N° de Lotes Multifamiliares:	009	
Área Derechos de Paso de Pluviales:	405.41	metros cuadrados

- II. Esta Secretaría, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0195/2004, de fecha 25-veinticinco de marzo del 2004-dos mil cuatro, bajo el expediente administrativo N° **F-030/2004**, autorizó el **Proyecto de Ventas**,



para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SATELITE SECTOR MIRADORES 1° ETAPA, relativo a una superficie solicitada de 26,373.9357 metros cuadrados, que forma parte de 3-tres polígonos identificados con los números de expediente catastral 50-001-077, 50-001-078 y 50-001-079, que suman una superficie total de 37,818.05 metros cuadrados, quedando un área fuera de aprobación de 11,444.1143 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Total:	37,818.05	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	11,444.1143	metros cuadrados
Área Neta:	26,373.9357	metros cuadrados
Área Vial:	6,069.9374	metros cuadrados
Área Urbanizable:	20,303.9983	metros cuadrados
Área Municipal:	2,950.3008	metros cuadrados
Área Vendible:	17,353.6975	metros cuadrados
N° de Lotes Multifamiliares	003	

Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedó inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Bajo el N° 715, Volumen: 174, libro: 119, sección: Fraccionamientos Monterrey, de fecha 15-quinque de junio del 2004-dos mil cuatro; con este acto se tienen por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.

III.

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015

Posteriormente, mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0258/2004, de fecha 10-diez de mayo del 2004, bajo el expediente administrativo N° F-052/2004, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en el cambio de trazo de las vialidades, del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado Satélite Sector Miradores 2° Etapa, relativo a una superficie solicitada de 49,162.00 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Total:	49,162.00	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	5,020.18	metros cuadrados
Área Neta:	44,141.82	metros cuadrados
Área Vial:	6,824.35	metros cuadrados
Área Urbanizable:	37,317.47	metros cuadrados
Área Municipal (1ª. Y 2ª. Etapa 60%):	5,368.84	metros cuadrados
Área Vendible:	31,581.40	metros cuadrados
Área Derechos de Paso Pluviales:	367.23	metros cuadrados
N° Total de Lotes Multifamiliares:	008	

IV.

Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., mediante acuerdo contenido en el oficio N° DFR0416/2004, de fecha 07-siete de julio del 2004, bajo el expediente administrativo N° 125/2003, aprobó el proyecto de Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado Satélite Miradores 2ª. Etapa, relativo a la superficie solicitada de 49,162.00 metros cuadrados, con superficie vial de 6,824.35 metros cuadrados. Posteriormente, esta Secretaría, mediante acuerdo contenido en el oficio N° 720/2010/SEDUE de fecha 12-doce de marzo del 2010-dos mil diez, bajo el expediente administrativo N° PE-270/2009, aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico, consistente en modificar el trazo de la vialidad (Privada Terrazas), la relotificación general de los lotes, disminuyendo la cantidad de lotes, además aprobó el Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un

fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado SATELITE SECTOR MIRADORES 2° ETAPA, relativo a una superficie solicitada de 49,162.00 metros cuadrados; cuyo cuadro de áreas quedó como sigue:

Área Total:	49,162.00	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	5,020.18	metros cuadrados
Área Neta:	44,141.82	metros cuadrados
Área Vial:	5,620.22	metros cuadrados
Área Urbanizable:	38,521.60	metros cuadrados
Área Municipal (1ª. Y 2ª. Etapa 60%):	5,376.22	metros cuadrados
Área Vendible:	31,623.32	metros cuadrados
Área Derechos de Paso Pluviales:	1,004.56	metros cuadrados
Área de Tanques:	406.38	metros cuadrados
Área de Cárcamo:	111.12	metros cuadrados
N° Lotes Multifamiliares:	007	

En cumplimiento 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, fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (actualmente Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León), en fecha 26-veintiseis de abril del 2010-dos mil diez, bajo el N° 1029, Volumen: 125, Libro 42, Sección: IV Resoluciones y Convenios Diversos, ccon este acto se le otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

[Handwritten signature and stamp of the Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal]

[Handwritten checkmark]

V. Que según inspección física de fecha 08-ocho de junio del 2015-dos mil quince, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **SATELITE SECTOR MIRADORES 2° ETAPA**, presenta un avance de obra del 25.28%, 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 y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por el propio promovente, se dictaminó un costo por obra pendiente de \$7,387,434.67 (SIETE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 67/100 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 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 **\$8,864,921.61 (OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS 61/100 M.N.)**, notificado en fecha 03-tres de Julio del año en curso, a la persona moral denominada URBANIZADORA FORJA, S.A. de C.V., bajo el oficio N° 1580/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 23-veintitres de Junio del 2015-dos mil quince; por lo que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 09-nueve de Julio del 2015-dos mil quince, el C. Ing. Fausto Ibarra de la Garza, Apoderado Legal de la persona moral denominada URBANIZADORA FORJA, S.A. de C.V., exhibe póliza de fianza N° 1632786, expedida el día 07-siete de Julio del 2015-dos mil quince, por **ACE FIANZAS MONTERREY, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$8,864,921.61 (OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y**



CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS 61/100 M.N.), la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., 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.

VI. Escritos libres presentados por el promovente vinculados al expediente:

- En fecha 18-dieciocho de Junio de 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: *"Con respecto al Fraccionamiento Satélite Miradores primera y segunda etapa y en especial a lo que se refiere a las áreas municipales, me permito informarle lo siguiente:
Para el Primer Sector con un área vendible de 17,353.6975 m2 le corresponde al 17%, la cantidad de 2,950.1286 m2 de área municipal requerida. Y para el segundo sector con área vendible de 31,623.32 m2 le corresponden al 17%, la cantidad de 5,376.22 m2 requeridos, como tercer punto el área total requerida para los dos sectores es de 8,326.3486 m2 y las áreas que se contemplaron para las etapas propuestas son las siguientes:*

1era etapa: 2,950.3008 m2

Y para la segunda etapa: con Área Municipal N° 1: A.M.1= 360.00 m2

Y área Municipal N° 2: A.M.2= 5,016.22 m2

Sumando un total en las áreas de= 8,326.5208 m2 de área municipal propuesta..."

- En fecha 01-primer día del mes de Julio de 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: *"Con respecto al Fraccionamiento "Satélite Miradores" segunda etapa y en especial a lo que se refiere a las densidades, me permito informarle lo siguiente:*

Para ésta segunda etapa, en lo que se refiere a densidad se tiene marcado en el oficio No. DFR0476/2003, de factibilidad y lineamientos lo siguiente: Para la porción colindante a la primera etapa se nos marca una densidad de tipo D7 donde se permite construir hasta 67 viviendas por hectáreas y para el área restante o sea la porción del predio que se marca como de crecimiento controlado y que llega hasta los límites del Parque Nacional Cumbres de Monterrey, se determina una densidad en función de la pendiente en la que para predios con pendientes mayor del 30% y hasta el 45% se permite la construcción hasta de 6 unidades de vivienda por hectárea.

De acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior, determinamos que para la superficie de 24,111.088 m² que se ubica dentro del tipo D7 se pueden construir 161.544 viviendas y para el área de 15,014.512 m² que se aloja dentro de lo que se indica como crecimiento controlado, se podrán construir 9.008 viviendas. De tal manera que en ésta segunda etapa se podrán construir 170 viviendas de acuerdo con lo establecido en las autorizaciones que se nos han otorgado...."

- En fecha 08-ocho de Julio de 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: *"Con referencia al Fraccionamiento "Satélite" Sector Miradores, nos permitimos informar lo siguiente: El terreno donde se construyo dicho fraccionamiento fue adquirido bajo la escritura pública No. 6,384 del 30 de julio de 1999; en 4 polígonos, el primero de 10,082.80 m² con exp. 50-001-077, el segundo de 13,718.50 m2*

con exp. 50-001-078, el tercero de 37,717.89 m² con exp. 50-001-080 y el cuarto de 14,016.75 m² con exp. 50-000-079, **sumando todos estos una superficie total de 75,535.94 m².**

Para la urbanización de la primera etapa del fraccionamiento se utilizaron: **37,818.05m²**, formados por; área neta de 26,373.9357m² mas 11,444.1143m² área fuera de aprobación. El área neta de 26,373,9357 m² esta formada por 3 lotes de área vendible con la superficie siguiente: el lote 1 con 4,846.4056m², lote 2 con 5,443.8089m², lote 3 con 7,063.4830m², mas el lote destinado a el área municipal de 2,950.3008m² y un área vial de 6,069.937m².

De la superficie original de **75,535.94m²**, se utilizaron para la primera etapa **37,818.05m²**, quedando libre un área de **37,717.89m²**, misma que sumada a los **11,444.1143m²** que quedaron como área fuera de aprobación en la primera etapa, suma la cantidad de **49,162.00m²**, que se utilizaran para construir la segunda etapa del mismo fraccionamiento.

Esta superficie de **49,162.00m²**, esta integrada por los polígonos siguientes: polígono No. 5 de 2,421.59m² (Formada por 2 áreas de 2,401.17m² y otra de 20.42m²) con expediente catastral 50-001-078; polígono No. 4 de 9,629.78m² con expediente catastral 50-001-079 y polígono No. 3 de 37,110.62m² con expediente catastral 50-001-080.

En Dirección de Catastro los tarjetones aparecen con las áreas siguientes: el 50-001-078 con .25 hectáreas el 50-001-079 con .96 hectáreas y el 50-001-080 con 3.71 hectáreas.

Por otra parte en Registro Público de la Propiedad y del Comercio aparecen con las siguientes superficies, para el polígono No. 5 con 13,718.50 m², para el polígono No. 4 con 14,016.75 m² y para el polígono 3 con 37,717.89m². Lo anterior en vista de que en Registro no han descontado los metros cuadrados que se utilizaron para la primera etapa del fraccionamiento.

Esperando con lo anterior dejar clara la superficie destinada para la construcción de la Segunda Etapa del Fracc. "Satélite" Sector Miradores...."

- o En fecha 30-treinta de Septiembre de 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: "Con respecto al **Fraccionamiento Satélite Miradores Segunda Etapa**, por este medio solicito la modificación del proyecto ejecutivo que fuera aprobado en fecha 12 de Marzo de 2010 mediante el **Oficio 720/2010** dentro del **Expediente Administrativo PE-270/2009**, así mismo le solicitamos la autorización de ventas, lo anterior debido a que en vista de que en los años 200-2010 que fueron las fechas en que se presentó la documentación para la autorización de referencia no existían los programas actuales en el **Instituto Regional y Catastral de Cartografía y SICOF** así como también se nos aceptaban e inclusive georeferenciadas para las coordenadas que delimitan el polígono.

Por las razones anteriores las dimensiones de los lotes resultantes en nuestro proyecto ejecutivo autorizado al ajustarlas a los nuevos requerimientos más precisos, se ven afectadas en cantidades mínimas de tal forma que no alteran substancialmente el proyecto autorizado tal como el trazo de vialidades, superficies en lotes vendibles y superficies en áreas municipales tal como se puede observar en la tabla que a continuación presentamos:



N° de Oficio: 1923/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-036/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Área Total (según Oficio 720/2010/SEDUE) Exp. N° PE-270/2009	Superficie Aprobada	Superficie por Aprobar
Área Total	49,162.00 metros cuadrados	49,162.00 metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación	5,020.18 metros cuadrados	4,977.351 metros cuadrados
Área Neta	44,141.82 metros cuadrados	44,184.649 metros cuadrados
Área Vial	5,620.22 metros cuadrados	6,667.439 metros cuadrados
Área Urbanizable	38,521.60 metros cuadrados	37,517.210 metros cuadrados
Área Municipal	5,376.22 metros cuadrados	5,376.220 metros cuadrados
Área Vendible	31,623.32 metros cuadrados	31,623.320 metros cuadrados
Área Derecho de Paso Pluvial	1,004.56 metros cuadrados	-----
Área de Tanques	406.38 metros cuadrados	406.380 metros cuadrados
Área de Cárcamo	111.12 metros cuadrados	111.120 metros cuadrados
N° Lotes Multifamiliares	007 Lotes	007 Lotes
N° Viviendas	-----	170 Viviendas

Como se puede notar, solamente varían en el cuadro general anterior las áreas correspondientes al lote fuera de aprobación y el área de vialidad que se ajustó por un error en el cuadro de áreas anterior debido a que se le restó los 1,004.56 metros cuadrados de los pasos pluviales, siendo que estos están considerados en el interior de las manzanas y como área vendible, conservándose el resto de las superficies exactamente iguales o con mínimas diferencias al proyecto autorizado.

Esperando con la información anterior justifiquemos el solicitar la modificación al proyecto ejecutivo autorizado y con las nuevas dimensiones la autorización también para las ventas del Fraccionamiento Satélite Miradores Segunda Etapa....."

- o En fecha 13-trece de Octubre de 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: "Con respecto al Fraccionamiento "Satélite Miradores" segunda etapa y en especial a lo que se refiere a las densidades, me permito informarle lo siguiente:

Para ésta segunda etapa, en lo que se refiere a densidad se tiene marcado en el oficio No. DFR0476/2003, de factibilidad y lineamientos lo siguiente: Para la porción colindante a la primera etapa se nos marca una densidad de tipo D7 donde se permite construir hasta 67 viviendas por hectáreas y para el área restante o sea la porción del predio que se marca como de crecimiento controlado y que llega hasta los límites del Parque Nacional Cumbres de Monterrey, se determina una densidad en función de la pendiente en la que para predios con pendientes mayor del 30% y hasta el 45% se permite la construcción hasta de 6 unidades de vivienda por hectárea.

De acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior, determinamos que para la superficie de 23,978.0820 m² que se ubica dentro del tipo D7 se pueden construir 160.653 viviendas y para el área de 15,190.364 m² que se aloja dentro de lo que se indica como crecimiento controlado, se podrán construir 9.114 viviendas. De tal manera que en ésta segunda etapa se podrán construir 170 viviendas de acuerdo con lo establecido en las autorizaciones que se nos han otorgado...."

- o En fecha 13-trece de Octubre de 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: "Con referencia al Fraccionamiento "Satélite" Sector Miradores, nos permitimos informar lo siguiente: El terreno donde se construyo dicho fraccionamiento fue adquirido bajo la escritura pública No. 6,384 del 30 de julio de

802800

N° de Oficio: 1929/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-036/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

1999; en 4 polígonos, el primero de 10,082.80 m² con exp. 50-001-077, el segundo de 13,718.50 m² con exp. 50-001-078, el tercero de 37,717.89 m² con exp. 50-001-080 y el cuarto de 14,016.75 m² con exp. 50-000-079, **sumando todos estos una superficie total de 75,535.94 m².**

Para la urbanización de la primera etapa del fraccionamiento se utilizaron: **37,818.05m²**, formados por; área neta de 26,373.9357m² mas 11,444.1143m² área fuera de aprobación. El área neta de 26,373,9357 m² esta formada por 3 lotes de área vendible con la superficie siguiente: el lote 1 con 4,846.4056m², lote 2 con 5,443.8089m², lote 3 con 7,063.4830m², mas el lote destinado a el área municipal de 2,950.3008m² y un área vial de 6,069.937m².

De la superficie original de **75,535.94m²**, se utilizaron para la primera etapa **37,818.05m²**, quedando libre un área de **37,717.89m²**, misma que sumada a los **11,444.1143m²** que quedaron como área fuera de aprobación en la primera etapa, suma la cantidad de **49,162.00m²**, que se utilizaran para construir la segunda etapa del mismo fraccionamiento.

Esta superficie de **49,162.00m²**, esta integrada por los polígonos siguientes: polígono No. 5 de 2,461.20m² con expediente catastral 50-001-078; polígono No. 4 de 9,629.78m² con expediente catastral 50-001-079 y polígono No. 3 de 37,071.02m² con expediente catastral 50-001-080.

En Dirección de Catastro los tarjetones aparecen con las áreas siguientes: el 50-001-078 con .25 hectáreas el 50-001-079 con .96 hectáreas y el 50-001-080 con 3.71 hectáreas.

Por otra parte en Registro Público de la Propiedad y del Comercio y dadas las Rectificaciones de Medidas presentadas; quedan como siguen las siguientes superficies: 1.- Polígono N° 3, con superficie de 2,461.20 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-078**; 2.- Polígono N° 4, con superficie de 9,629.78 metros cuadrados, identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-079**; 3.- Polígono N° 5, con superficie de 37,071.02 metros cuadrados; identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-080**...

Esperando con lo anterior dejar clara la superficie destinada para la construcción de la Segunda Etapa del Fracc. "Satélite" Sector Miradores...."

- o En fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: "Con respecto al Fraccionamiento Satelite Sector Miradores Segunda etapa de ese municipio. Adjunto el oficio donde se autorizaron la nomenclatura de las calles. Les manifiesto que por un error involuntario en el proyecto ejecutivo autorizado se asentó una nomenclatura diferente. Por la presente solicitamos nos permitan utilizar la nomenclatura original aprobada por la Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey en su **Oficio Numero DIV/MV/239/849/IV/2009, Asunto en que se indica F-12061.** Adjunto en el presente escrito el oficio de referencia, que contiene los siguientes nombres de calles: **Terrazas, Palcos y Portales**...."

VII. Que en cumplimiento en lo dispuesto por el Artículo 230 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se adjunta al expediente la siguiente constancia: copia de recibo oficial número **13322952**, de fecha 11-once de febrero del 2009-dos mil nueve; expedido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por Incorporación a las



Redes de Agua y Drenaje del fraccionamiento SATELITE SECTOR MIRADORES, SEGUNDA ETAPA, con área vendible de 31,581.40 metros cuadrados.

- VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3170000025985**, de fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$12,337.60 (DOCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 60/100 M.N.)**; el cual incluye los siguientes conceptos: por la cantidad de **\$4,100.85 (CUATRO MIL CIEN PESOS 85/100 M.N.)**, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso g) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos al trámite de Modificación al Proyecto Ejecutivo; mas por la cantidad de **\$8,236.75 (OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 75/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción V inciso d) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; relativos al trámite de Autorización de Ventas.
- IX. Además el solicitante cumple con las obligaciones a que se refiere el artículo 55 inciso a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, según copia de recibo oficial con Folio N° **3170000025986**, de fecha 23-veintitres de Octubre de 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$50,986.28 (CINCUENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 28/100 M.N.)**; constancia de pago por concepto de inscripción de nuevos fraccionamientos, respecto a un área vendible de **31,623.32 metros cuadrados**, correspondientes al fraccionamiento SATELITE SECTOR MIRADORES 2° ETAPA.
- X. La persona moral denominada **URBANIZADORA FORJA, S.A. de C.V.**, por medio del presente instrumento, cede y traspasa sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata; por otra parte en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 231 Fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 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.
- XI. Que revisados los antecedentes de aprobación del predio objeto del fraccionamiento, realizado el estudio y análisis del expediente, considerando los dictámenes jurídicos, urbanísticos y demás elementos que obran en el mismo, además que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre Zonificación, Lotificación, Densidad, Lineamientos, Drenaje Pluvial, Áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstos en la Ley en la materia, **resulta positiva la solicitud de Modificación al Proyecto Ejecutivo, así como la Autorización de Ventas** y es procedente la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes.
- XII. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Sexto de los Transitorios de la Ley de Desarrollo del Estado de

008200

N° de Oficio: 1929/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-036/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y
Autorización de Ventas

Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 09-nueve de septiembre del año 2009-dos mil nueve, y de su fe de erratas publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 09-nueve de noviembre del año 2009-dos mil nueve, y demás disposiciones legales aplicables.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 Inciso B, 12 fracciones XXI y XXIX, 13, 148 fracción I, 150 fracciones IV y V, 151 fracciones I, IV, V, VI, IX y X, 218 fracción VI, 219 fracción IV, 226, 230 fracciones I al X, 231 fracciones I y II, 232, 241 fracción VI, 242 Fracción IV y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León y de conformidad en lo establecido por los Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 12 fracción III, 15 fracción I "De Planeación y Administración", inciso D), II "De Desarrollo Urbano", incisos K) y L), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ACUERDA

PRIMERO: En los términos antes señalados, se **autoriza la Modificación al Proyecto Ejecutivo**, y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento el otorgamiento de la garantía mencionada, se otorga a la persona moral denominada **URBANIZADORA FORJA, S.A. de C.V.**, la **Autorización de Ventas** de los Lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **SATELITE SECTOR MIRADORES 2° ETAPA**, el cual constará de 07-siete lotes habitacionales Multifamiliares (170-ciento setenta viviendas); relativo a la superficie total solicitada de **49,162.00 metros cuadrados**; la cual resulta de la **suma de 3-tres polígonos**, los cuales se indican a continuación: **1.- Polígono N° 3**, con superficie de **2,461.20 metros cuadrados**; identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-078**; **2.- Polígono N° 4**, con superficie de **9,629.78 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-079**; **3.- Polígono N° 5**, con superficie de **37,071.02 metros cuadrados**; identificado bajo el número de expediente catastral **50-001-080**; cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente:

Área Total Solicitada:	49,162.000	metros cuadrados
Área Fuera de Aprobación:	4,977.351	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar:	44,184.649	metros cuadrados
Área Vial:	6,667.439	metros cuadrados
Área Urbanizable:	37,517.210	metros cuadrados
Área Municipal:	5,376.220	metros cuadrados
Área Vendible (incluye Servidumbre de Paso Pluvial):	31,623.320	metros cuadrados
Área de Tanques:	406.380	metros cuadrados
Área de Cárcamo (incluye servidumbre de paso pluvial):	111.120	metros cuadrados
N° Total de Lotes Vendibles Multifamiliares:	007	
N° Total de Viviendas:	170	

Predios colindantes al sur del Fraccionamiento Satélite Miradores 1° Etapa y a la Avenida Miradores, Distrito Urbano Satélite, Delegación Sur, en el Municipio de Monterrey, N. L.; Y en cumplimiento del artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se deberá inscribir ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; quedando transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio.



SEGUNDO: El presente proyecto respeta el uso de suelo autorizado de conformidad a las aprobaciones de la Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, Proyecto Urbanístico, Modificación al Proyecto Urbanístico y Autorización del Proyecto Ejecutivo, en donde se señaló que una porción del predio se ubicó en una zona habitacional (H2), donde de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente en su momento, el uso Habitacional Multifamiliar es Permitido; por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.

En cuanto a la Densidad se refiere, para la porción del predio colindante a la Primer Etapa del Sector Satélite Miradores, se señala una densidad media de tipo D-7, donde se permiten desarrollar hasta 67 viviendas por hectárea. Para el área restante, la porción del predio que queda fuera de los límites del Parque Nacional Cumbres de Monterrey, se determina una densidad en función de la pendiente promedio del predio a desarrollar: para predios con pendiente promedio hasta del 15% la densidad será de 24 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente promedio mayor del 15% y hasta del 30% la densidad será del 14 unidades de vivienda por hectárea; y para predios con pendiente promedio mayor del 30% y hasta del 45% la densidad será de 6 unidades de vivienda por hectárea; los terrenos con pendientes mayores del 45% no se consideran aptos para el uso urbano. La porción de terreno que se localiza dentro del Parque Nacional Cumbres de Monterrey, un 20.4% del terreno solicitado de conformidad con lo señalado por la Subsecretaría de Ecología del Estado, no se considera factible de urbanizar. Por lo que el presente proyecto contempla un plano de Análisis de Densidades, presentado por el propio promovente ante esta Secretaría en fecha 13-trece de Octubre de 2015-dos mil quince, firmado por los C.C. Ing. Fausto Ibarra de la Garza Apoderado Legal de la persona moral denominada URBANIZADORA FORJA, S.A. de C.V., e Ing. Rogelio Lozano González, Perito Responsable, adjuntando copia de Cédula Profesional N° 517851; el cual arroja que la superficie de 23,978.0820 metros cuadrados, como colindante a la Primer Etapa del Sector Satélite Miradores, se señala una densidad media de tipo D-7, donde se permite desarrollar un máximo de 67 viviendas por hectárea, resultando 160.653 viviendas; y la superficie de 15,190.364 metros cuadrados, le aplica la densidad en función de la pendiente promedio del predio a desarrollar, siendo las pendientes del 30 al 45% resultando 9.114 viviendas; dando un total de 170 viviendas máximas; cumpliendo así con la densidad permitida.

TERCERO: El proyecto cumple con la cesión de áreas al Municipio tal y como lo establece 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 del 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. En el presente caso se requiere un área municipal de 5,375.964 metros cuadrados, correspondiente al área vendible habitacional de 31,623.320 metros cuadrados, equivalente a calcular el 17% del área vendible habitacional (siendo un área municipal requerida de 5,375.964 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de viviendas (170 viviendas, siendo un área municipal requerida de 3,740.00 metros cuadrados); por lo que el presente proyecto cede una superficie de 5,376.220 metros cuadrados; Dichas áreas se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además deberá habilitarse de acuerdo al plano presentado ante esta Secretaría.

CUARTO: Se acepta la garantía propuesta por la persona moral denominada **URBANIZADORA FORJA, S.A. de C.V.** por conducto de su Apoderado Legal el C. Ing. Fausto Ibarra de la Garza, para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SATELITE SECTOR MIRADORES 2° ETAPA**; consistente en la póliza de fianza N° **1632786**, expedida el día 07-siete de Julio del 2015-dos mil quince, por **ACE FIANZAS MONTERREY, S.A.**, en favor de la Tesorería Municipal de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$8,864,921.61 (OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS 61/100 M.N.)**; la cual solo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., 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.

QUINTO: Con fundamento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por los C.C. Ing. Fausto Ibarra de la Garza, Apoderado Legal de la persona moral denominada **URBANIZADORA FORJA, S.A. DE C.V.**, e Ing. Rogelio Lozano González, Perito Responsable con Cédula Profesional N° 517851 y de conformidad con lo solicitado, **URBANIZADORA FORJA, S.A. DE C.V.**, deberá de concluir las obras de urbanización en un plazo no mayor a 05-cinco meses, contados a partir de la fecha de notificación de esta resolución. En caso de vencer el plazo establecido para concluir las obras de urbanización; el promotor, desarrollador y/o propietario, podrá solicitar Prórroga antes de su fecha de vencimiento, para el cumplimiento de las obligaciones y/o 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.

SEXTO: Se tiene a la persona moral denominada **URBANIZADORA FORJA, S.A. de C.V.**, por conducto de su Apoderado o Representante Legal; cediendo formalmente las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, sin reserva ni limitación alguna a favor del Municipio de Monterrey, N.L.

SÉPTIMO: Se hace del conocimiento a la persona moral denominada **URBANIZADORA FORJA, S.A. de C.V.**, por conducto de su Apoderado o Representante Legal; que para dar cumplimiento a los Artículos 229 y 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberán acudir de inmediato al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a inscribir el instructivo y los planos autorizados; Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, remitiendo a esta autoridad un ejemplar que contenga la inscripción correspondiente.

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

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

DÉCIMO: Quienes formulan solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo hacen en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la



N° de Oficio: 1929/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° F-036/2015
Asunto: Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas

autenticidad y validez de los documentos que presenten; los acuerdos y resoluciones de esta Autoridad 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.

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

DUODÉCIMO: Se hace del conocimiento de los interesados de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción IV, así como de incumplir con todo aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, 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.

DECIMOTERCERO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N.L.-----

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

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

EMS/ALB/bash/AMR/vcg/dgtr

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse CLAUDIA M. GÁRATE S. siendo las 11:15 horas del día 28 del mes de OCTUBRE del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA [Firma]
NOMBRE Diana Ramirez

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Firma]
NOMBRE CLAUDIA GÁRATE S.

