



**I N S T R U C T I V O**

**C. ROGELIO ZAMBRANO GARZA  
EN REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
“CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE”**

Av. Vasconcelos No. 799 Centro  
San Pedro Garza García, N. L.  
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a 31-treinta y un días del mes de julio de 2015-dos mil quince.

**V I S T O**.- El expediente administrativo No. **S-082/2015**, formado con motivo del escrito presentado el 25-veinticinco de junio del 2015-dos mil quince por el **C. ROGELIO ZAMBRANO GARZA**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Número 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de enero de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; que al efecto le otorga la persona moral denominada **“CARZA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE”** en su carácter de PROPIETARIO, mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 04-cuatro porciones**, del predio con superficie de **349,853.08 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **81-000-113**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 1,892-mil ochocientos noventa y dos, de fecha 27-veintisiete de diciembre del 2007-dos mil siete, pasada ante la Fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Guemes, Notario Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, documental inscrita bajo el número 867, Volumen 270, Libro 35, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de enero del 2008-dos mil ocho; predio colindante a la Avenida Paseo de los Leones, Avenida Cumbres del Sol y Avenida Cumbres Elite Premier, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente y Cerro de las Mitras, del Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

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

- I. Que al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente.
- II. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante, y recibido en esta Secretaría el 26-veintiseis de junio de 2015-dos mil quince, manifiesta lo siguiente: *“Por medio del presente solicito de la manera más atenta, la Subdivisión del Polígono G-2, resultante de la parcelación ubicado en Cumbres, Monterrey, Nuevo León, el cual tiene una superficie de 349,853.08 trescientos cuarenta y nueve mil ochocientos cincuenta y tres metros cuadrados con ocho decímetros cuadrados, que cuenta con Expediente Catastral Número 81-000-113, para quedar en 4-cuatro porciones, de acuerdo al plano de subdivisión que se anexa, señalando para tal efecto como domicilio para oír y recibir notificaciones el cito en Av. Vasconcelos, número 799, en el Centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.”*
- III. Que de acuerdo a certificado de gravamen de fecha 11-once de mayo del presente año reporta: hipoteca por la cantidad de \$100,000,000.00 M.N. (cien millones de pesos) e Hipoteca por 90,000,000.00 M.N. (Noventa millones de pesos) en favor de la persona moral denominada **“AF BANREGIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, BANREGIO GRUPO FINANCIERO”**.
- IV. En relación a lo señalado en el párrafo que antecede, el promovente del trámite presenta el día 03-tres de julio del presente año, escritos de fecha del 30-treinta de junio del 2015-dos mil quince, signados por los C.C.LIC. RAUL TORRES ESQUIVEL y LIC. JAVIER ARTURO MARTINEZ VALDEZ el primero y por los C.C.LIC. YOHANA RANGEL REYES y LIC. JAVIER ARTURO MARTINEZ VALDEZ el segundo, en ambos casos en representación de **“AF BANREGIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, BANREGIO GRUPO FINANCIERO”**, donde señalan lo siguiente:..... *“Al respecto y en atención a su solicitud, nos permitimos informarle que esta Institución Bancaria está de acuerdo en autorizar dicha operación, en los términos antes señalados, siempre y cuando se cumplan con las siguientes condiciones:.....Que la subdivisión del inmueble que actualmente garantiza la línea de crédito que tiene la sociedad “PARQUE PLAZA SESAMO”, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con esta Institución Bancaria, se efectúe sin afectar en forma alguna los términos en los cuales se constituyó el gravamen sobre el mismo a favor de “AF BANREGIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD REGULADA, BANREGIO GRUPO FINANCIERO”.*



*[Firma manuscrita]*

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

[www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)    [alcaldesa@monterrey.gob.mx](mailto:alcaldesa@monterrey.gob.mx)

52 (81) 8130.6565



N° de Oficio: 1786/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° S-082/2015

Asunto: Subdivisión

V. Que el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

VI. Que en relación a lo indicado en el considerando que antecede, es de señalar que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 26-veintiseis de junio del presente año, por el solicitante, el cual cuenta con actos de dominio según documental referida en el apartado VISTO del presente instructivo, manifiesta y solicita lo siguiente: ".....Por medio de la presente solicito ante Usted de la manera más atenta diferir la cesión de áreas municipales, hasta en tanto se autorice el uso, destino o incorporación del predio, según lo establecido en el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León....."

VII. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que el predio se encuentra baldío.

VIII. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Polígono G-2A** con una superficie de **80,911.271 m<sup>2</sup>**, **Polígono G-2B** con una superficie de **73,781.592 m<sup>2</sup>**, **Polígono G-2C** con una superficie de **79,159.244 m<sup>2</sup>** y **Polígono G-2D** con una superficie de **116,000.973 m<sup>2</sup>**; así mismo, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenido en el Plan antes citado, el lote resultante **Polígono G-2D** con una superficie de **116,000.973 m<sup>2</sup>**, y una porción del **Polígono G-2C**, se encuentran en un área que se clasifica como Área No Urbanizable por Preservación Ecológica, el cual se define en el artículo 4 fracción V, inciso a) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, como: "Artículo 4. (...) V. Área no Urbanizable: Superficie de suelo en estado natural y que la Autoridad determina, de conformidad con la Ley, el Plan y reglamentos correspondientes, que no deben ser urbanizables por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico. Las áreas no urbanizables son: a) Por preservación Ecológica (...)", los lotes resultantes **Polígono G-2A** con una superficie de **80,911.271 m<sup>2</sup>**, **Polígono G-2B** con una superficie de **73,781.592 m<sup>2</sup>** y una porción del **Polígono G-2C**, se encuentran en un área que se clasifica dentro del Plano de Densidades como Densidad Media D-6 en donde se permiten hasta 56 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **349,853.08 m<sup>2</sup>**, resultan permitidas las **04-cuatro** unidades solicitadas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

IX. Conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población en dos o más, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción IV del numeral en comento, que a la letra indica lo siguiente: "IV. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan".

X. Que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; además de cumplir con lo relativo a superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; cumple con la densidad propuesta para usos habitacionales, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 191 fracción IX, 221 fracciones I a la IV, 279, 280 fracciones I a la IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 1,2,3 fracción II y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 10,11, 12 fracción III y 15 fracción I, Inciso D) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Subdivisión en 04-cuatro porciones**, del predio identificado con expediente catastral No. 81-000-113, con superficie de **349,853.08 metros cuadrados**, para resultar: **Polígono G-2A** con una superficie de **80,911.271 m<sup>2</sup>**, colindante a la Avenida Cumbres Elite Premier, Avenida Cumbres del Sol, Avenida Paseo de los Leones y Avenida Linces; **Polígono G-2B** con una superficie de **73,781.592 m<sup>2</sup>** colindante a la Avenida Cumbres Elite Premier, Avenida Cumbres del Sol, Avenida Linces y Avenida Richard E. Byrd; **Polígono G-2C** con una superficie de **79,159.244 m<sup>2</sup>**, colindante a la Avenida Cumbres del Sol, Avenida Richard E. Byrd y Avenida Puerta del Sol; y **Polígono G-2D** con una superficie de **116,000.973 m<sup>2</sup>**, colindante a la Avenida Cumbres Elite Premier, Avenida Cumbres del Sol, y Avenida Puerta del Sol, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente y Cerro de las Mitras, del Municipio de Monterrey, N. L.,

**SEGUNDO:** Que en el presente caso, el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo que conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

[www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

[alcaldesa@monterrey.gob.mx](mailto:alcaldesa@monterrey.gob.mx)

52 (81) 8130.6565



N° de Oficio: 1786/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° S-082/2015

Asunto: Subdivisión

autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior además atendiendo a lo solicitado por el promovente mediante escrito presentado en esta Secretaría el 26-veintiseis de junio del presente año.

**TERCERO:** Atendiendo lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de construcción ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que a la letra dice "En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio....."; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

**CUARTO:** De conformidad con lo establecido por el Artículo 221 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarios para atender a los nuevos predios que se generen. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

**QUINTO:** De acuerdo al alineamiento vial de fecha 29-veintinueve de junio de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para **Av. Paseo de los Leones**, 50.00 metros, 25.00 metros del eje de la avenida y hacia ambos lados; para **Av. Cumbres del Sol**, 35.00 metros, 17.50 metros del eje de la avenida y hacia ambos lados; para **Av. Lince**, 19.00 metros; para **Av. Richard E. Byrd**, 24.00 metros, para **Av. Puerta del Sol**, 24.00 metros y respetar ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 metros en las esquinas. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**SEXTO:** Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberán dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado. De acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: *Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones, serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes. Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo, y tendrá una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.*

**SÉPTIMO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberán ingresar nuevo trámite y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 280, fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**NOVENO:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

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

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

AMR/jamc/TVNB/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse DORA ELIA GARCIA VILLARREAL siendo las \_\_\_\_\_ horas del día 05 del mes de AGO del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA Jorge A. Ortiz C.

NOMBRE JORGE A. ORTIZ C.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA Dora Elia Garcia Villarreal

NOMBRE Dora Elia Garcia Villarreal

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.