



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

**C. JUAN CARLOS OSTOS FULDA representante legal de la persona moral denominada “FRBC DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S. DE R. L. DE C. V.”**  
Vasconcelos ote. No. 203, Col. Residencial San Agustín  
San Pedro Garza García, N.L.  
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro de agosto de 2015-dos mil quince.-----

**V I S T O** .- El expediente administrativo No. **S-085/2015**, formado con motivo del escrito presentado el 06-seis de julio del 2015-dos mil quince por el **C. JUAN CARLOS OSTOS FULDA**, quien acredita su personalidad mediante documental Número 50,483-cinuenta mil cuatrocientos ochenta y tres, de fecha 23-veintitres de septiembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notario Público Número 195-ciento noventa y cinco del Distrito Federal, que al efecto le otorga la persona moral denominada **“FRBC DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE”**, en su carácter de PROPIETARIO, mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **44,971.86 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **15-001-108 y un indiviso de 38.2743%**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 13,968-trece mil novecientos sesenta y ocho, de fecha 20-veinte de Mayo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 4516,Volumen 291,Libro 181,Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de junio del 2015-dos mil quince; con acceso a la calle Ladrillera y Avenida Revolución, mediante colindancia con Vialidad Común 1, Vialidad Común 2 y Área de Acceso a Estacionamiento “A” del condominio, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D8 donde se permiten hasta 83 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que esta Secretaría, mediante oficio número SEDUE 804/2012, de fecha 23-veintitres de marzo del 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo L-593/2011, autorizó las Licencias de Uso de Edificación y Construcción para un Conjunto Habitacional Multifamiliar Comercial y Servicios que alberga 124 viviendas tipo departamentos, locales comerciales y de servicios agrupados, oficinas y cines, en el predio ubicado en la Avenida Revolución No 2703 e identificado con el número de expediente catastral 15-001-001,dentro del cual , de conformidad con lo establecido en el artículo 203 inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente : *“En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente : b) Los predios no habitacionales cederán o pagaran el 7% -siete por ciento del área vendible ”.....* ; y considerando el área vendible autorizada de 128,506.43 metros cuadrados, dentro de la cual se encuentra comprendida la superficie de 44,971.86 m2 del inmueble que nos ocupa, cuyo 7% equivale a 8995.45 metros cuadrados, por el valor comercial del metro cuadrado , según avaluó comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual se estableció en \$1,263.50 (MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 50/100 M.N.) por m2, el promovente de dicho trámite realizó el pago de la cantidad total de \$11,365,751.07 (ONCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 07/100 M.N.) , mismos que fueron liquidados en fecha 23-veintitres de marzo de 2012-dos mil doce, el cual acreditó con copia certificada del recibo con número oficial **MTY 976346**, según consta en el acta fuera de protocolo número 68,717 de fecha 22-veintidos de julio del 2015-dos mil quince, ante la fe del Titular de la Notaría Pública Número 60, Licenciado Hernán Montaña Pedraza ;

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)



*[Firma manuscrita]*

52 (81) 8130.6565



Cabe señalar que el penúltimo párrafo del referido artículo 203 del ordenamiento legal invocado establece lo siguiente :  
".....en el caso del pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes". Por lo que ya no le es aplicable lo dispuesto por el diverso numeral 201 fracción VIII de la Ley de la materia.

- III. Que esta Secretaría autorizó mediante oficio SEDUE 3171/2012, de fecha 24-veinticuatro de octubre de 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo R-019/2012, respecto del inmueble ubicado en la avenida Revolución No.2703 e identificado con el número de expediente catastral 15-001-001, el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal con 08-ocho unidades privativas de tipo Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios Denominado "Condominio Magno Monterrey Sur", dentro del cual se encuentra comprendida la **Unidad Privativa Maestro 8**, objeto del trámite que nos ocupa, misma que se identifica con el número de expediente catastral 15-001-108, quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León mediante la escritura pública número 11,132-once mil ciento treinta y dos de fecha 12-doce de abril del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del licenciado Hernán Montaño Pedraza, titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; bajo el número 3032, Volumen 285, Libro 122, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de abril del 2013-dos mil trece; y acuerdo a lo previsto en su inciso kk, del Artículo 1.04 **CAPITULO I**, de la documental en comento la empresa "**FRBC DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S. DE R. L. DE C. V.**" entra en la categoría de **Desarrollador (es)**, y en el artículo 3.01 **CAPITULO III** de la mencionada documental señala lo siguiente :....." *las Unidades en Condominio o Condominios podrán ser objeto de acción divisoria o subdivisión ya que en ellos se podrán constituir condominios autónomos e independientes e incluso Subcondominios, con la anuencia exclusiva del Desarrollador.....*".

En relación a la anuencia exclusiva del Desarrollador, el promovente presenta escrito en fecha el 06-seis de Julio de 2015-dos mil quince signado por el C. Juan Carlos Ostos Fulda, en representación de **FRBC DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, FRBC NS Fase 1, S. de R. de C.V. y FRBC Renta de S. de R.L. de C.V.** manifestando lo siguiente: ".....Se me tenga por presentada la ANUENCIA para solicitar a esa H. Autoridad, la subdivisión de la Unidad Privativa Maestro No. 8 del Condominio Magno Nuevo Sur, con superficie de 44,971.86 m2, con expediente catastral número 15-001-108 y con un indiviso de 38.2743 % del Condominio Magno Nuevo Sur; de la cual resultarán la Unidad Privativa No. 8ª con una superficie de 14,728.60 m2 con un indiviso de 14.1968% y la Unidad Privativa 8B con una superficie de 30,243.26 m2 y un indiviso de 24.0774 %, del Condominio Magno Nuevo Sur. Lo anterior, de acuerdo con lo previsto en la Sección Cuarta de la Escritura Constitutiva, y las formalidades previstas en el artículo 3.01 del Reglamento del Condominio Magno Nuevo Sur."

- IV. Posteriormente mediante oficio SEDUE 780/2014, de fecha 31-treinta y uno de marzo del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo R-003/2014, esta Secretaría autorizó la Modificación al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal con 08-Ocho Unidades Privativas Maestro de tipo Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios autorizando para la **Unidad Privativa Maestro 8 una superficie de 44,971.86 m2 con un porcentaje de indiviso de 38.2743 %, una superficie de 1,559.67 m2 de "Área para vialidad común 1 y área acceso estacionamiento - A", 54.27 % de indivisos asignados a habitacional y 8,083.68 m2 de "área común asignada a condominios habitacionales- vialidad común 2"**, siendo protocolizada mediante la escritura pública número 12,701-doce mil setecientos uno de fecha 26 - veintiséis de mayo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del licenciado Hernán Montaño Pedraza, titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 2004, Volumen 133, Libro 81, Sección Resoluciones y Convenios Diversos, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de junio del 2014-dos mil catorce, de la cual se anexa copia a los autos que integran el presente expediente administrativo.
- V. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por la solicitante, se observa que el predio se encuentra baldío.
- VI. En relación al acceso a los predios resultantes y el motivo del presente tramite, el promovente presenta escrito en fecha 28-veintiocho de Julio del presente año signado por el C. Juan Carlos Ostos Fulda, en representación de "**FRBC DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**" manifestando lo siguiente: ".....considerando que: **1. Actualmente la Unidad Privativa Maestro 8, como parte del condominio Magno Nuevo Sur, tiene acceso a Vía Publica, calle Ladrillera y Av. Revolución, mediante la Vialidad Común**

Palacio Municipal de Monterrey

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



N° de Oficio: 1805/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° S-085/2015  
Asunto: Subdivisión

1, Vialidad común 2 y el área de Acceso a Estacionamiento A.....2. Dicha Unidad Privativa Maestro 8 es propietaria en un porcentaje de indiviso de 38.2743% de la Vialidad Común 1 y Área de acceso a Estacionamiento A; y un porcentaje de indiviso de 54.27 % de la Vialidad Común 2.....3. Que los lotes resultantes de la subdivisión conservaran los derechos sobre las vialidades comunes en los porcentajes de indiviso que les fue asignado en los planos anexos, por lo que tienen garantizado el acceso a Vía Pública.....4. La razón por la cual se solicita la subdivisión de la Unidad Privativa 8, atiende a una necesidad derivada de la estructuración del financiamiento que se tiene previsto para desarrollar la fase 2 de Nuevo Sur sobre la Unidad Privativa 8ª ( que será resultante de la subdivisión solicitada), la cual se pretende constituir como garantía para el financiamiento señalado.....”

- VII. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Unidad Privativa Maestro 8A**, con una superficie de **14,728.60 m2**, con un porcentaje de indiviso de **14.1968 %**, una superficie de **578.52 m2** de Área para vialidad común 1 y área acceso estacionamiento “A”, **20.13 %** de indivisos asignados a habitacional y **2999.05 m2** de área común asignada a condominios habitacionales y vialidad común 2 y **Unidad Privativa Maestro 8B** con una superficie de **30,243.26 m2**, con un porcentaje de indiviso de **24.0775 %**, una superficie de **981.15 m2** de Área para vialidad común 1 y área acceso estacionamiento “A”, **34.14 %** de indivisos asignados a habitacional y **5084.63 m2** de área común asignada a condominios habitacionales y vialidad común 2 , colindantes a la Vialidad Común 2 ; 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 densidad de zona, que se clasifica como Densidad Media D-8 en donde se permiten hasta 83 viviendas por hectárea para la zona, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **44,971.86 m2**, resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que cumple con la normatividad señalada.
- VIII. 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”.
- IX. Que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos 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 fracción I a 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 02-dos porciones**, de la Unidad Privativa Maestro No. 8 del Condominio Magno Nuevo Sur con superficie de **44,971.86 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **15-001-108**, para quedar como sigue: **Unidad Privativa Maestro 8A**, con una superficie de **14,728.60 m2**, con un porcentaje de indiviso de **14.1968 %**, una superficie de **578.52 m2** de Área para vialidad común 1 y área acceso estacionamiento “A”, **20.13 %** de indivisos asignados a habitacional y **2999.05 m2** de área común asignada a condominios habitacionales y vialidad común 2 y **Unidad Privativa Maestro 8B** con una superficie de **30,243.26 m2**, con un porcentaje de indiviso de **24.0775 %**, una superficie de **981.15 m2** de Área para vialidad común 1 y área acceso estacionamiento “A”, **34.14 %** de indivisos asignados a habitacional y **5084.63 m2** de área común asignada a

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





N° de Oficio: 1805/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° S-085/2015  
Asunto: Subdivisión

**condominios habitacionales y vialidad común 2**, predios con acceso por la calle Ladrillera y Av. Revolución, mediante la Vialidad Común 1, Vialidad común 2 y el área de Acceso a Estacionamiento A, dentro del Condominio Magno Nuevo Sur, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, N.L.

**SEGUNDO:** 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.

**TERCERO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 21-veintiuno de agosto del 2014-dos mil catorce, deberán respetar los siguientes alineamientos viales: Para vialidad común 2 dentro del Condominio Magno Nuevo Sur, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, deber respetar 12.00 metros de sección de paramento fijo al límite federal Río la Silla, deberá respetar derecho federal del río la silla, según lo determine la CNA mediante dictamen Técnico. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**CUARTO:** 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.*

**QUINTO:** 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.

**SEXTO:** 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.

**SÉPTIMO:** 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 JONCE ANILIANO IRIARTE S. siendo las 1:10 horas del día 11 del mes de Ago del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA [Firma]

NOMBRE JONCE A. MTC.

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

NOMBRE JONCE ANILIANO IRIARTE S.