



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

**C. LIC. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ,**  
**APODERADO LEGAL de las personas morales denominadas**  
**“DESARROLLOS HADWELL S. A. DE C.V.” y “AGORA INVEST S. A. DE C.V.”**

Calzada del Valle No. 350, Col. Del Valle  
San Pedro Garza García, N.L.  
Presente.-

El **C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León**, ha dictado un acuerdo, el cual a la letra dice: En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de agosto de 2016-dos mil dieciséis.-----

**VISTO.**-El expediente administrativo No. **S-034/2016**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. LIC. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 498-cuatrocientos noventa y ocho, de fecha 23-veintitrés de julio del 2010-dos mil diez pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, titular de la Notaría Pública Número 143-ciento cuarenta y tres con ejercicio en el séptimo Distrito Registral y con residencia en Santiago N.L., y mediante Escritura Pública Número 20,772 –veinte mil setecientos setenta y dos de fecha 14-catorce de agosto del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés con ejercicio en el primer Distrito en el Estado, que al efecto le otorga las personas morales denominadas **“DESARROLLOS HADWELL S. A. DE C.V.”** y **“AGORA INVEST S. A. DE C.V.”**, respectivamente en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicita la autorización de **Relotificación de 6-seis lotes a 09-nueve lotes**, de los predios con número de expediente catastral **21-349-051** con **1,881.70 m2**, **21-349-052** con **3,391.97 m2**, **21-349-053** con **2,231.30 m2**, **21-349-054** con **1,396.33 m2**, **21-349-055** con **1,358.32 m2**, **21-349-056** con **3,123.72 m2**; los cuales se acreditan mediante las Escrituras Públicas Número: 17,861-dieciséis mil ochocientos sesenta y uno, 17,862-dieciséis mil ochocientos sesenta y dos, 17,863-dieciséis mil ochocientos sesenta y tres y 17,864-dieciséis mil ochocientos sesenta y cuatro; documentales de fecha 13-trece de julio de 2005-dos mil cinco, pasadas ante la Fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, e inscritas bajo los números 10740, 10741, 10742 y 10743 respectivamente, Volumen 262, Libro 431, Sección Propiedad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de noviembre de 2005-dos mil cinco; predios colindantes a la Avenida Lomas del Vergel del Fraccionamiento Lomas del Vergel, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, 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, en el caso de la Delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el plan parcial específico para la Delegación Huajuco ; y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano la Estanzuela, indicado en el plano de densidades con densidad Media D-5, permitiendo hasta 42-cuarenta y dos viviendas por hectárea para la zona.

II. Que los predios objeto del trámite que nos ocupa, se encuentran dentro del fraccionamiento Lomas del Vergel, Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con Usos Comerciales de Urbanización Inmediata, cuya Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de Propiedad o Posesión de Lotes fue autorizada mediante resolución administrativa de fecha 09-nueve de diciembre del 2005-dos mil cinco, contenida bajo el número de oficio DIFR793/2005 dentro del expediente administrativo F-276/2005 ; autorizando como lotes multifamiliares los predios objeto de la Relotificación que nos ocupa con la siguiente cantidad de viviendas: para el predio con número de expediente catastral 21-349-051 uso multifamiliar de 19 viviendas, para el predio con número de expediente catastral 21-349-052 uso multifamiliar de 34 viviendas, para el predio con número de expediente catastral 21-349-053 uso multifamiliar de 25 viviendas, para el predio con número de expediente catastral 21-349-054 uso multifamiliar de 18 viviendas, para el predio con número de expediente catastral 21-349-055 uso multifamiliar de 14 viviendas y para el predio con número de expediente catastral 21-349-056 uso multifamiliar de 34 viviendas; resultando un total de 144 viviendas distribuidas en los citados lotes.

III. Que con el presente trámite de **Relotificación se incrementa el número de lotes aprobados, pero no el número de viviendas originalmente autorizados**, (144 viviendas en total para los predios en comento) por lo que no es necesario aumentar el área municipal, lo anterior conforme lo dispone el artículo 222, fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

IV. Que los predios identificados con números de expediente catastral 21-349-051, 21-349-052 21-349-053, 21-349-054, 21-349-055, 21-349-056; Presentan Hipoteca a favor de Banorte según Certificados de Libertad de Gravamen de fecha del 12-doce de mayo del presente



Oficio No. 2365/SEDUE/2016

Expediente N° S-034/2016

Asunto: Relotificación

año, para lo cual acompaña escrito de fecha del 19-diecinueve de mayo del presente año, suscrita por Rosendo Alejandro Larrea Cortes y Claudia Elena Antunez González, en representación de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, por medio del cual otorga su anuencia para que se lleve a cabo la presente relotificación; cumpliendo de tal manera con el requisito indicado en el artículo 280, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

V. Que de acuerdo al escrito de fecha 16-dieciseis de febrero del presente año y recibido en esta Secretaría el día 25-veinticinco de febrero del mismo año, señala lo siguiente: "...La modificación de los predios antes mencionados, obedece a los proyectos de diseño que pretendemos construir."

VI. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por la solicitante, se observa que los predios se encuentran baldíos.

VII. Conforme a lo dispuesto en el artículo 222 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la **relotificación** es el acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, se modifican en sus dimensiones, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra indica lo siguiente: "*II. No se autorizará la relotificación cuando está de por resultado lote con superficie menor al lote promedio del fraccionamiento al cual corresponda*", En el presente caso los predios presentan superficie mayor a los predios autorizados del Fraccionamiento Lomas del Vergel.

VIII. En ese orden de ideas, se está tomando en cuenta que tenemos para el predio con número de expediente catastral 21-349-051 lote multifamiliar con 19 viviendas, para el predio con número de expediente catastral 21-349-052 lote multifamiliar con 34 viviendas, para el predio con número de expediente catastral 21-349-053 lote multifamiliar con 25 viviendas, para el predio con número de expediente catastral 21-349-054 lote multifamiliar con 18 viviendas, para el predio con número de expediente catastral 21-349-055 lote multifamiliar con 14 viviendas y para el predio con número de expediente catastral 21-349-056 lote multifamiliar con 34 viviendas, siendo un total de 144 viviendas distribuidas en los citados lotes, colindantes a la Avenida Lomas del Vergel; los cuales se **Relotificarán** para formar los siguientes predios: **lote 51** multifamiliar con superficie de **2,818.090 metros cuadrados** con 13-trece viviendas, **lote 52** multifamiliar con superficie de **8,434.042 metros cuadrados** con 120-ciento veinte viviendas, **lote 53** unifamiliar con superficie de **220.105 metros cuadrados** con 01-una vivienda, **lote 54** unifamiliar con superficie de **161.814 metros cuadrados** con 01-una vivienda, **lote 55** unifamiliar con superficie de **169.627 metros cuadrados** con 01-una vivienda, **lote 56** unifamiliar con superficie de **180.521 metros cuadrados** con 01-una vivienda, **lote 56-A** unifamiliar con superficie de **196.359 metros cuadrados** con 01-una vivienda, **lote 56-B** unifamiliar con superficie de **176.162 metros cuadrados** con 01-una vivienda, **lote 56-C** multifamiliar con superficie de **1,026.62 metros cuadrados** con 05-cinco viviendas siendo un total de 144 viviendas distribuidas en los citados lotes, colindantes a la Avenida Lomas del Vergel, del Fraccionamiento Lomas del Vergel, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela del Municipio de Monterrey, N.L., es decir, en el presente caso no se incrementa la cantidad de viviendas; por lo que se cumple con la normatividad señalada.

IX. Que en el presente caso, el Proyecto de **Relotificación** 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 **Relotificación** de los lotes 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, 222 fracción I a IV, 279, 280 fracciones I a IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1, 2, 3 fracción II y 155 fracciones I a XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### ACUERDA:

**PRIMERO:** Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Relotificación de 6-seis lotes a 09-nueve lotes**, de la manera siguiente: el predio con número de expediente catastral 21-349-051 lote multifamiliar con 19 viviendas, el predio con número de expediente catastral 21-349-052 lote multifamiliar con 34 viviendas, el predio con número de expediente catastral 21-349-053 lote multifamiliar con 25 viviendas, el predio con número de expediente catastral 21-349-054 lote multifamiliar con 18 viviendas, el predio con número de expediente catastral 21-349-055 lote multifamiliar con 14 viviendas y el predio con número de expediente catastral 21-349-056 lote multifamiliar con 34 viviendas, siendo un total de 144 viviendas distribuidas en los citados lotes, se **Relotificarán** para formar el **lote 51** multifamiliar con superficie de **2,818.090 metros cuadrados** con 13-trece viviendas, **lote 52** multifamiliar con superficie de **8,434.042 metros cuadrados** con 120-ciento veinte viviendas, **lote 53** unifamiliar con superficie de **220.105 metros cuadrados** con 01-una vivienda, **lote 54** unifamiliar con superficie de **161.814 metros cuadrados** con 01-una vivienda, **lote 55** unifamiliar con superficie de **169.627 metros cuadrados** con 01-una vivienda, **lote 56** unifamiliar con superficie de **180.521 metros cuadrados** con 01-una vivienda, **lote 56-A** unifamiliar con superficie de **196.359 metros**



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio No. 2365/SEDUE/2016

Expediente N° S-034/2016

Asunto: Relotificación

cuadrados con 01-una vivienda, lote 56-B unifamiliar con superficie de 176.162 metros cuadrados con 01-una vivienda, lote 56-C multifamiliar con superficie de 1,026.62 metros cuadrados con 05-cinco viviendas siendo un total de 144 viviendas distribuidas en los citados lotes, colindantes a la Avenida Lomas del Vergel, del Fraccionamiento Lomas del Vergel, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela del Municipio de Monterrey, N.L.,

**SEGUNDO:** De conformidad con lo establecido por el Artículo 222 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 a los informativos de alineamiento vial de fecha 10-diez de diciembre del 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para la Avenida Lomas del Vergel deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**CUARTO:** Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la Relotificación 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, lo anterior 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 cumplir la conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

C. LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

C. ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
VCG/jamc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse ANO. NEEMI GARA GARZA siendo las 2:00 horas del día 16 del mes de AGO del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]

NOMBRE JORGE A. MTC.

NOMBRE Neemi Gara Garza

