



### INSTRUCTIVO

**C. LIC. JAVIER GARCIA GARZA apoderado legal de la persona moral denominada  
"INMOBILIARIA PICO DE LOBOS S.A. DE C.V."**

Av. Florencia N°. 100, Colonia Renacimiento  
Monterrey, N.L.  
Presente.-

**En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 16- dieciséis días del mes de Diciembre del año 2016-  
dos mil dieciséis.**-----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **S-172/2016**, formado con motivo del escrito presentado por el **LIC. JAVIER GARCIA GARZA** en su carácter de administrador único de **"INMOBILIARIA PICO DE LOBOS S.A. DE C.V."**, acreditando su personalidad mediante Acta Constitutiva de dicha empresa ratificada en Escritura Publica número 73,835 – setenta y tres mil ochocientos treinta y cinco de fecha 17 de diciembre del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del licenciado Juan Manuel García García, Titular de la notaría pública número 129-ciento veintinueve, Asociado con el licenciado Manuel García Cirilo, Titular de la notaría Pública número 62-sesenta y dos, ambos con ejercicio en el primer Distrito, mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión** en **03-tres porciones** del predio identificado con el expediente catastral número **69-013-011** con **6,174.304 m2** de superficie, el cual se acredita mediante las siguientes documentales ; **A).**- Escritura Pública número 1,838-milochocientos treinta y ocho de fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del licenciado Francisco Javier Lozano Medina, titular de la notaría pública número 19-diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado e inscrita bajo el número 1658, Volumen 279, Libro 67, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 01-primer de marzo del 2011-dos mil once; y **B).**-Rectificación de medidas pasada ante la fe del licenciado Francisco Javier Lozano Medina, titular de la notaría pública número 19-diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado según consta en Acta Fuera de Protocolo número 11,126-once mil ciento veintiséis de fecha 26- veintiséis de septiembre del 2012-dos mil doce, e inscrita bajo el número 5217, Volumen 107, Libro 105, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2012-dos mil doce ; Predio identificado como área fuera de autorización o área reservada del Fraccionamiento Renacimiento, colindante a Camino de Acceso sin nombre, ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres, en el Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

### CONSIDERANDO

I. Que de acuerdo a el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de notas al cuadro No. 21 *"Densidades y lineamientos Urbanísticos"* establece: *" En el caso de la delegación*

4-8



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3929/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-172/2016  
Asunto: subdivisión

*Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco”; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, ubicándose en el plano de densidades como Densidad según porcentaje de pendientes, donde de acuerdo a las normas de densidades y lineamientos urbanísticos se permiten hasta: 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.01 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento.*

I. 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.

II. Que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 16-dieciesis de diciembre del presente año por el promovente del predio en comento, manifiesta y solicita lo siguiente: *“Que por medio del presente escrito y en relación a la solicitud de Subdivisión que se pide en el predio con registro catastral No. 69-013-011, en apego al artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, ocurro con el fin de solicitar se difiera la obligación de cesión de áreas a favor del municipio hasta el momento en que conforme a la Ley sea oportuno y, atento también, a que se está en el supuesto de excensión de la fracción II del artículo 221 y por lo mismo de propio 201 ambos de la Ley de Desarrollo Urbano en comento, lo cual se justificara plenamente en su oportunidad.”* (lo subrayado es nuestro).

III. Que en relación al gravamen que versa respecto de predio en cuestión, el promovente acompañó el escrito signado por el Ing. Javier Sordia Salinas en representación de Cofine, S. A. P.I. de C. V., Sociedad de Objeto Múltiple Entidad no Regulada, mediante el cual expresa lo siguiente: *“ocurro ante ustedes con el fin de manifestar mi más absoluta conformidad y por ende anuencia y autorización tan amplia como en derecho sea necesaria para que la legitima propietaria INMOBILIARIA PICO DE LOBOS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR C. Lic. Javier García Garza, quien, realice todos los trámites administrativos tendientes y suficientes para lograr la subdivisión del predio en los términos que él lo solicite y disponga”;* por lo cual cumple con el requisito dispuesto por el artículo 280 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que el predio esta baldío.

V. 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

4-  
S.



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".

VI. En ese orden de ideas, tenemos que esta Autoridad para determinar el lote promedio del área inmediata al predio con expediente catastral 69-013-011, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa, por lo que se está tomando en cuenta los predios colindantes inmediatos, es decir 03-tres predios por su lado norte, atrás del mismo, cuyo promedio es de **2,015.72 metros cuadrados** y los lotes resultantes de la subdivisión que se pretende se autorice, tienen las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **2,015.830 metros cuadrados**, **Lote 2** con una superficie de **2,015.980 metros cuadrados** y **Lote 3** con una superficie de **2,142.494 metros cuadrados**; es decir que presenta lotes resultantes con superficie mayor al lote promedio del área inmediata, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VII. 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 y ultimo párrafo, 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, 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 la 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 **Subdivisión** en **03-tres porciones**, del predio con superficie de **6,174.304 m2**, identificado con el expediente catastral número **69-013-011**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **2,015.830 metros cuadrados**, **Lote 2** con una superficie de **2,015.980 metros cuadrados** y **Lote 3** con una superficie de **2,142.494 metros cuadrados**, colindantes a Camino de Acceso sin nombre, ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres, en el Municipio de Monterrey, N.L.

8



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3929/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-172/2016  
Asunto: subdivisión

**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 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 día 16-diecisis de diciembre 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 informativo de alineamiento vial de fecha 26-veintiseis de octubre del presente año, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para el camino de acceso 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.

**SEXTO:** Se hace del conocimiento al interesado, que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberá 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.

8.



**SÉPTIMO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberá 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 del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Alberto Flores Jaramillo, Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Yolanda Hernández Reyes y Jorge Alejandro Martínez Castillo, quienes podrán cumplirla 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, Nuevo León.

**Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



**Arq. Virginia Castillo González**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

Jamc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse

JUAN CARLOS GUERRERO PEZINA siendo las 1:00 horas del día 20 del mes de DIC del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Signature]

FIRMA Juan Carlos Guerrero Pezina

NOMBRE JORGE A. MTL C

NOMBRE [Signature]

