



I N S T R U C T I V O

C. ANDRES AVELINO YARTE CANTU, apoderado legal de la persona moral denominada "CORPORACION INDUSTRIAL YARTE S.A. DE C.V."

Galeana No.386, Colonia El Lechugal Santa Catarina, N. L.
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de julio de 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O .- El expediente administrativo No. **S-107/2016**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. ANDRES AVELINO YARTE CANTU**, quien acredita su personalidad como representante legal mediante escritura pública número 12,370-doce mil trescientos setenta de fecha 15-quince de enero del 2001-dos mil uno, pasada ante el Licenciado José Aseff Martínez, Notario Público Número 42-cuarenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el estado, que al efecto le otorga la persona moral denominada "**CORPORACION INDUSTRIAL YARTE S.A. DE C.V.**", en su carácter de PROPIETARIO, por medio del cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción** del Predio identificado con el expediente catastral número **51-010-010 con 86,506.328 m2 de superficie** y el Predio identificado con el expediente catastral número **51-010-021 con 21,259.253 m2 de superficie**, para posteriormente **Subdividirse en 03-tres porciones resultantes**; los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a).**- Escritura Pública Número 31,355-treinta y un mil trescientos cincuenta y cinco, de fecha 17-diecisiete de octubre de 2003-dos mil tres, pasada ante la Fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, suplente de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, cuyo titular es el Licenciado Francisco Garza Calderón, en ejercicio en el Primer Distrito, e inscrita bajo el número 3639, Volumen 260, libro 177, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2004-dos mil cuatro; **b).**- Rectificación de Medidas Ratificada ante el Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiseis, con ejercicio en este Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, según consta en el acta Fuera de Protocolo Número 17,744-diecisiete mil setecientos cuarenta y cuatro, de fecha 12-doce de octubre del 2006-dos mil seis, e inscrita bajo el número 1766, Volumen 97, libro 36, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, de fecha 26-veintiseis de abril del 2007-dos mil siete; **c).**-Parcelación autorizada por esta Secretaría, bajo el expediente número S-004/2008, en fecha 13-trece de octubre de 2008-dos mil ocho, Ratificada ante el Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiseis, con ejercicio en este Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 35,909-treinta y cinco mil novecientos nueve, de fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho, e inscrita bajo el número 6426, Volumen 99, libro 129, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho; Predios colindantes a la Carretera Nacional y Antiguo Camino a Villa de Santiago, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, 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 El Uro, indicado en el plano de densidades como Crecimiento Controlado, permitiendo hasta 15-quince viviendas por hectárea para la zona, al presentar un porcentaje del 0 al 15% de pendiente.

II. Que de acuerdo al Certificado de Gravamen presentado por el promovente de fecha 31-treinta y uno de mayo del presente año, el Predio identificado con el expediente catastral número **51-010-010 con 86,506.328 m2 de superficie** y el Predio identificado con el expediente catastral número **51-010-021 con 21,259.253 m2 de superficie** presentan el siguiente Gravamen: Contrato Mercantil con Garantía Hipotecaria de fecha 02-dos de abril de 2009-dos mil nueve, por la cantidad de \$350,000,000.00 M.N. a favor de la persona moral denominada "**K-INVER,S.A. DE C.V.**", inscrita bajo el número 2486, Volumen 174, Libro 100, Sección II Gravámenes, Unidad Monterrey de fecha 08-ocho de julio del 2009-dos mil nueve.

88



III. En relación al numeral que antecede, el promovente presenta carta anuencia de fecha 02-dos de junio del presente año de la persona moral denominada "**K-INVER, S.A. DE C.V.**" Representada por el C.P. Sebastián Rosan Cortés, dirigida a esta Secretaría donde manifiesta lo siguiente: "...mi ponderante ocurre a otorgar la autorización para que **CORPORACION INDUSTRIAL YARTE S.A. DE C.V.**, realice la fusión del Lote número 1 con el Lote número 2 y posteriormente la subdivisión sobre los bienes inmuebles antes referidos"; escrito que fue ratificado en la misma fecha ante el licenciado Gustavo Escamilla Flores, titular de la Notaría Pública número 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el acta fuera de protocolo No. 94,214-noventa y cuatro mil doscientos catorce.

IV. Que de acuerdo al Certificado de Gravamen presentado por el promovente de fecha 31-treinta y uno de mayo del presente año, el Predio identificado con el expediente catastral número **51-010-021 con 21,259.253 m2 de superficie** presenta el siguiente Gravamen: Contrato de Comodato de fecha 09-nueve de diciembre del 2009-dos mil nueve, a favor del **C. ANDRES AVELINO YARTE CANTU**, inscrito bajo el número 791, Volumen 133, Libro 32, Sección Resoluciones y Convenios Diversos, Unidad Monterrey de fecha 07-siete de marzo de 2014-dos mil catorce.

V. En relación al numeral que antecede, se anexa carta anuencia de fecha 02-dos de junio del presente año del **C. ANDRES AVELINO YARTE CANTU**, dirigida a esta Secretaría donde manifiesta lo siguiente: "...ocurro a otorgar la autorización para que **CORPORACION INDUSTRIAL YARTE S.A. DE C.V.**, realice la fusión del Lote número 2 con el Lote número 1 y posteriormente la subdivisión sobre el bien inmueble antes referido"; escrito que fue ratificado en la misma fecha ante el licenciado Gustavo Escamilla Flores, titular de la Notaría Pública número 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el acta fuera de protocolo No. 94,215-noventa y cuatro mil doscientos quince.

VI. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante en esta Secretaría de fecha 18-dieciocho de junio del presente año y recibido el día 30-treinta del mismo mes y año, señala lo siguiente: "...el motivo del trámite correspondiente de Subdivisión - Fusión, es para crear un polígono que sea atractivo para su futuro desarrollo."

VII. 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.

VIII. Que en relación a lo indicado en el considerando que antecede, es de señalar que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 30-treinta de junio del presente año por el promovente del trámite en comento, manifiesta y solicita lo siguiente: "...Por medio del presente oficio le solicito diferir la cesión del área municipal que por Ley le corresponde ceder al terreno de nuestra propiedad el cual anexamos a este trámite toda la documentación y requisitos que por reglamento nos solicitan. Esto en base y sujeto al Art. 225, de la Ley de desarrollo urbano del Estado de Nuevo León....."

IX. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que en el predio existe construcción.

X. 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".

XI. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: El Predio identificado con el expediente catastral número **51-010-010 con 86,506.328 m2 de superficie** y el Predio identificado con el expediente catastral número **51-010-021 con 21,259.253 m2 de superficie**, se fusionaran para formar un polígono con una **superficie de 107,765.581 m2**, para posteriormente **subdividirse en 03-tres porciones**, resultando finalmente el **Lote 1 con 45,000.00 m2 de superficie**, **Lote 2 con 7,476.532 m2 de superficie** y **Lote 3 con 55,289.049 m2 de superficie**, predios



Oficio No. 2267/SEDUE/2016

Expediente N° S-107/2016

Asunto: Fusión-Subdivisión

colindantes a la Carretera Nacional y Antiguo Camino a Villa de Santiago, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, en el Municipio de Monterrey, N.L., así mismo, y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea en terrenos con pendientes del 0 al 15 %, el proyecto solicitado muestra pendientes en ese rango, como se observa en las fotos del terreno presentadas por el solicitante, así mismo respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir resultante de la fusión propuesta, con área total de **107,765.581 metros cuadrados** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

XII. Que en el presente caso, el Proyecto de **Fusión - 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, 220,221 fracción I a IV, 225,279, 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 Fusión - Subdivisión en 03-tres porciones de la siguiente manera:** El Predio identificado con el expediente catastral número **51-010-010 con 86,506.328 m2 de superficie** y el Predio identificado con el expediente catastral número **51-010-021 con 21,259.253 m2 de superficie**, se **fusionaran** para formar un polígono con una **superficie de 107,765.581 m2**, para posteriormente **subdividirse en 03-tres porciones**, resultando finalmente el **Lote 1 con 45,000.00 m2 de superficie**, **Lote 2 con 7,476.532 m2 de superficie** y **Lote 3 con 55,289.049 m2 de superficie**, predios colindantes a la Carretera Nacional y Antiguo Camino a Villa de Santiago, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, en el Municipio de Monterrey, N.L.,

SEGUNDO: Que en el presente caso, los predios en cuestión, no forman 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 30-treinta 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 a los informativos de alineamiento vial de fecha 27-veintisiete de junio del presente año deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para Carretera Nacional, 64.00 metros de sección vial, 32.00 metros del eje del camellón central y hacia ambos lados y Para Antiguo Camino a Villa de Santiago, 30.00 metros de sección vial, 15.00 metros



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio No. 2267/SEDUE/2016

Expediente N° S-107/2016

Asunto: Fusión-Subdivisión

del eje del camellón y hacia ambos lados. 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 al interesado, que a fin de que surta efectos la fusión-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, retotificaciones 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, 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 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 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

VCG/jamc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jesus Bernal Ponce siendo las 9:00 horas del día 21 del mes de Julio del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]

NOMBRE JORGE A. MTE CASTILLO

NOMBRE JESUS BERNAL PONCE