



Nº de Oficio: **6932/SEDUE/2017**
Expediente Nº **S-081/2017**
Asunto: **subdivisión**

INSTRUCTIVO

AL C. LIC. GUSTAVO A. COINDREAU MENDEZ APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V.
Calzada del Valle No. 350, Col. Del Valle
San Pedro Garza Garcia, N.L.
Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León a los 26-veintiséis días del mes de octubre del año 2017-dos mil diecisiete. -----
VISTO, el expediente administrativo No. **S-081/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 07-siete de agosto del 2017-dos mil diecisiete, presentada por el C. Lic. Gustavo A. Coindreau Méndez en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V., acreditándose mediante Escritura Pública Número 20,930-veinte mil novecientos treinta, de fecha 26-veintiséis de septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **2,596.052 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **76-037-098**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 19,283-diecinove mil doscientos ochenta y tres, de fecha 05-cinco de abril del 2013-dos mil trece, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 3960, Volumen 285, Libro 159, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2013-dos mil trece; **b)** Escritura Pública Número 18,028-dieciocho mil veintiocho, de fecha 08-ocho de septiembre del 2011-dos mil once, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 7706, Volumen 279, Libro 309, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de septiembre del 2011-dos mil once; **c)** Escritura Pública Número 18,030-dieciocho mil treinta, de fecha 08-ocho de septiembre del 2011-dos mil once, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 9733, Volumen 279, Libro 390, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 05-cinco de diciembre del 2011-dos mil once, documentales pasadas ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular No. 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; predio colindante a la calle Cabo Blanco del Fraccionamiento Aires del Vergel, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, 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 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 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, indica que el predio se ubica 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, misma que se clasifica como Habitacional Unifamiliar.

II. Que de acuerdo a certificado de gravamen de fecha 23-veintitrés de septiembre del presente año reporta: hipoteca por la cantidad de \$80,000,000.00 M.N. (OCHENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO".

III. En relación a lo señalado en el párrafo que antecede, el promovente del trámite presenta escrito de fecha 11- once de septiembre del presente año, signado por los C.C. LIC. JAVIER GONZÁLEZ CABALLERO Y C.P. ISMAEL ANGUIANO CARRILLO, en representación de "BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO", manifestando lo siguiente: "En atención a la solicitud, en la cual nos informan la intención de Lotificar los lotes de terreno, que forman parte de la garantía otorgada en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria por la cantidad de \$80'000,000.00 (OCHENTA MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), celebrado entre esta Institución Bancaria y la sociedad denominada **PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V.**, a quien se le denomino LA ACREDITADA..... **1**) - Lote de terreno marcado con el número 98 de la manzana 37, ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, la cual tiene una superficie total de 2,596.052 M2.....en virtud de la solicitud realizada por ustedes, sobre el particular, nos permitimos manifestar que esta Institución no tiene inconveniente para que, respecto de los lotes antes descritos, se realicen las gestiones correspondientes a fin de que se tramite las.....Subdivisiones....y se inscriban dichos actos ante el Registro Público de la Propiedad, en el entendido de que la Hipoteca constituida en el Instrumento Público antes citado, subsistirá íntegramente sobre los inmuebles en cuestión....."

IV. Que de acuerdo al plano autorizado por ésta Secretaría bajo el número de oficio 3240/SEDUE/2016, expediente N° F-140/2015, de fecha 20-veinte de octubre del 2016-dos mil dieciséis, el predio pertenece al Fraccionamiento Aires del Vergel, por lo tanto no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 201 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

V. Que de acuerdo al escrito presentado ante ésta Secretaría en fecha 07-siete de agosto del presente año por el solicitante, manifiesta lo siguiente: "Por este medio me permito hacer de su conocimiento que pretendemos realizar la subdivisión en solicitud del predio localizado en Calle Cabo Blanco.....con el expediente catastral 76-037-098

Este trámite obedece al mayor aprovechamiento de la superficie de los predios, así como favorecer el proyecto que se pretende desarrollar en un futuro y sus accesos correspondientes. ..."

VI. 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"*.

VII. En ese orden de ideas, tenemos que esta Autoridad para determinar el lote promedio del área inmediata al predio con expediente catastral **76-037-098**, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa, por lo que se está tomando en cuenta plano autorizado por ésta Secretaría bajo el número de oficio 3240/SEDUE/2016, expediente N° F-140/2015, de fecha 20-veinte de octubre del 2016-dos mil dieciséis, del Fraccionamiento Aires del Vergel, en el cual el lote mínimo es de **260.851 metros cuadrados** y los lotes resultantes de la subdivisión que se pretende se autorice, tienen las siguientes superficies: **Lote 98A** con una superficie de **288.252 m2**, **Lote 98B** con una superficie de **287.685 m2**, **Lote 98C** con una superficie de **287.118 m2**, **Lote 98D** con una superficie de **286.552 m2** y **Lote 98E** con una superficie de **1,446.445 m2**; es decir que presenta lotes resultantes con superficie mayor al lote promedio del área inmediata, por lo que se 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 y por la ubicación del predio en comento, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y satisface los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020; 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 último 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, 139 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 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **2,596.052 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **76-037-098**, para resultar: **Lote 98A** con una superficie de **288.252 m2**, **Lote 98B** con una superficie de **287.685 m2**, **Lote 98C** con una superficie de **287.118 m2**, **Lote 98D** con una superficie de **286.552 m2** y **Lote 98E** con una superficie de **1,446.445 m2**, colindantes a la calle Cabo Blanco del Fraccionamiento Aires del Vergel, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, 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 alineamiento vial de fecha 26-veintiséis de abril del 2017-dos mil diecisiete deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para la calle Cabo Blanco. Respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación del 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 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



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

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 del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Hector Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez y Liliana Aide Zapata Cerda, 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.-----

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

Virgilia
Arq. Virgilia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES
gsp/lazc/SCS

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Noemi Garza Garza siendo las 1:55 horas del día 31 del mes de 10 del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata Cerda

NOMBRE ARS. NOEMI GARZA GARZA

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]



