



Nº de Oficio: **6994/SEDUE/2017**  
Expediente Nº **S-107/2017**  
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 L-24, Col. Del Valle  
San Pedro Garza García, 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 31-treinta y un días del mes de octubre del año 2017-dos mil diecisiete. -----**  
**VISTO**, el expediente administrativo No. **S-107/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 06-seis de octubre 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 **3,014.056 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **51-287-017**, el cual se acredita mediante: **a)** Escritura Pública Número 21,863-veintiun mil ochocientos sesenta y tres, de fecha 23-veintitres de marzo del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Numero 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 3944, Volumen 282, Libro 158, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2012-dos mil doce, **b)** Rectificación de Medidas y Superficie ratificada en fecha 30-treinta de agosto de 2012-dos mil doce, ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Numero 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 25,854/2012-veinticinco mil ochocientos cincuenta y cuatro diagonal dos mil doce e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 4714, Volumen 107, Libro 95, Sección Auxiliares, de fecha 31-treinta y uno de agosto de 2012-dos mil doce; predio colindante a la calle Morado, 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

## 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 15.00 % - 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 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

III. Que de acuerdo al escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 06-seis de octubre 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 Morado....con el expediente catastral 51-278-017. 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."*

IV. 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"*.

V. En ese orden de ideas, tenemos que esta Autoridad para determinar el lote promedio del Fraccionamiento Encinos del Vergel siendo este el área inmediata al predio con expediente catastral **51-287-017**, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa, por lo que se está tomando en cuenta el plano autorizado por ésta Secretaría bajo el número de oficio 2890/SEDUE/2012, expediente N° v-117/2012, de fecha 04-cuatro de octubre del 2012-dos mil doce, del citado Fraccionamiento Encinos del Vergel, en el cual el lote promedio es de **265.23 metros cuadrados** y los lotes resultantes de la subdivisión que se pretende se autorice, tienen las siguientes superficies: **Lote 17-A** con una superficie de **285.635 metros cuadrados**, **Lote 17-B** con una superficie de **265.950 metros cuadrados**, **Lote 17-C** con una superficie de **265.950 metros cuadrados**, **Lote 17-D** con una superficie de **1,080.311 metros cuadrados** y **Lote 17-E** con una superficie de **1,116.210 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.

VI. 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 **3,014.056 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-287-017**, para resultar: **Lote 17-A** con una superficie de **285.635 metros cuadrados**, **Lote 17-B** con una superficie de **265.950 metros cuadrados**, **Lote 17-C** con una superficie de **265.950 metros cuadrados**, **Lote 17-D** con una superficie de **1,080.311 metros cuadrados** y **Lote 17-E** con una superficie de **1,116.210 metros cuadrados**, colindantes a la calle Morado, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, en el Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Que, en el presente caso, 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.

**TERCERO:** Atendiendo lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación 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 alineamiento vial de fecha 05-cinco de septiembre de 2017-dos mil diecisiete deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para las calles Morados y Encinos del vergel. Respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros. en la esquina. No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

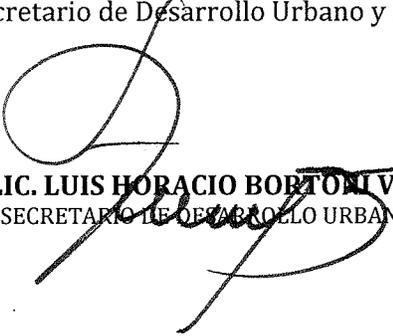
**SEXTO:** Se hace del conocimiento a los interesados que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberán dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado. De acuerdo al Artículo 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.*

**SÉPTIMO:** 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.

**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. 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

  
Arq. Virginia Castillo González  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES  
VCG/gsp/lazc/SGS

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Noemi Garza Garza siendo las 11:00 horas del día 02 del mes de 11 del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Liliana Aide Zapata Cerda  
FIRMA 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Noemi Garza Garza  
FIRMA 