



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



Nº de Oficio: 3985/SEDUE/2017  
Expediente Nº S-131/2016  
Asunto: el que se indica

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

**C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE "PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S. A. DE C. V."**

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

**En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de enero de 2017-dos mil diecisiete.**-----

**V I S T O .-** El expediente administrativo No. **S-131/2016**, formado con motivo del escrito presentado el 12-doce de agosto del presente año por el **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ**, quien acredita su personalidad como representante legal de la persona moral denominada "**PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S. A. DE C. V.**", mediante Escritura Pública Número 20,930-veinte mil novecientos treinta, de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaría Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el estado, mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **29,328.470 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-015-517**, el cual se acredita mediante la Escritura Pública Número 7,907-siete mil novecientos siete, de fecha 01-primer día del mes de octubre del 2013-dos mil trece pasada ante la fe del licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Titular de la Notaria Pública Numero 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; predio colindante a la Avenida La Luz, 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela.
- II. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante, de fecha 25-veinticinco de julio del año 2016-dos mil dieciséis y recibido en esta Secretaría el 12-doce de agosto del mismo año, manifiesta lo siguiente: *".....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."*
- III. Que del proyecto presentado se desprende la solicitud de Subdivisión en 02-dos porciones del predio identificado con el expediente catastral número 51-015-517 con superficie de 29,328.470 metros cuadrados, para obtener como resultado el polígono 2A con una superficie de 23,592.490 metros cuadrados y el polígono 2B con una superficie de 5,735.980 metros cuadrados.



IV. No pasa por inadvertido para esta Autoridad que el predio objeto de la solicitud de subdivisión, es materia de autorización para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar con uso complementario de comercio de barrio de urbanización inmediata denominado PEDREGAL DEL VERGEL 1ª ETAPA, siendo las Modificaciones a los Proyectos Urbanístico y de Rasantes fueron aprobadas mediante resolutive de fecha 27-veintisiete de julio del 2015-dos mil quince, bajo el oficio número 1448/2015/DIFR/SEDUE emitido dentro del expediente administrativo F-033/2015, con el siguiente desglose de áreas:

Área total:	29,328.470 metros cuadrados
Áreas Fuera de Aprobación (AFA 1, 2 y 3):	18,467.348 metros cuadrados
Área 1º Etapa:	10,861.122 metros cuadrados
Área vial:	1,658.047 metros cuadrados
Área fuera de Aprobación (AFA 4, 5, 6 y 7):	208.595 metros cuadrados
Área urbanizable:	8,994.480 metros cuadrados
Área municipal cedida:	586.754 metros cuadrados
Área vendible total:	8,407.726 metros cuadrados
Área vendible habitacional:	446.754 metros cuadrados
Área vendible comercio de barrio:	7,960.972 metros cuadrados
No. Total de lotes:	05
No. Lotes habitacionales:	03
No. Lotes comercio de barrio:	02

Ahora bien, del proyecto de subdivisión que pretende obtener autorización, resultan 2-dos porciones con las siguientes superficies: polígono 2A con superficie de 23,592.49 metros cuadrados y polígono 2B con superficie de 5,735.98 metros cuadrados, en los cuales involucra superficies de las áreas fuera de aprobación del referido fraccionamiento, lo que conlleva la modificación de las áreas autorizadas en sus etapas de proyecto urbanístico y de rasantes, para lo cual debe solicitar el trámite correspondiente conforme lo dispone el artículo 255 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 6 Fracción IV, 10 Fracción XIII y último párrafo, 11, 88, segundo párrafo: “La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho”, 191 Fracción IX, 204 Fracción, 221 Fracción I a IV, 279, 280 y 361, primer y cuarto párrafos, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno



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



Nº de Oficio: 3985/SEDUE/2017

Expediente Nº S-131/2016

Asunto: el que se indica

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 los motivos y razonamientos anteriormente expuestos, se **NIEGA** la solicitud de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **29,328.470 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-015-517**, colindante a la Avenida La Luz, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO.-** 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.

**TERCERO.-** 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/SGS/bash



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

NOEMI GARZA siendo las 12:15 horas del día 16 del mes de feb. del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

JESSICA RODRIGUEZ.

NOMBRE

V. NOEMI GARZA GARZA