



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3613/SEDUE/2016
Expediente Nº S-168/2016
Asunto: el que se indica

INSTRUCTIVO

C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ, REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V."

Calzada del Valle, N°. 350, Col. Del Valle.
San Pedro Garza García, N.L.
Presente.-

En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O : El Expediente administrativo número **S-168/2016**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. GUSTAVO ADOLFO COINDEAU MÉNDEZ**, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada "**PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA S.A. DE C.V.**", que al efecto le otorga poder mediante Escritura Pública No. 20,930-veinte mil novecientos treinta, de fecha 26-veintiseis de Septiembre del 2014-dos mil catorce, ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; por medio del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 05-cinco porciones** del lote con superficie de **3,014.056 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **No. 51-287-017**; el cual se acredita mediante: Escritura Pública No. 21,863-veintiún mil ochocientos sesenta y tres, de fecha 23-veintitrés de Marzo del 2012-dos mil doce, pasada ante la Fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaria Pública No. 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, e inscrita bajo el número 3944, Volumen 282, libro 158, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de Mayo del 2012-dos mil doce, ; predio identificado como Área Reservada -1 del Fraccionamiento Encinos del Vergel 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

1/4

4-
8-
Condominio Acero Piso CI
Zaragoza Sur N° 1000, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (81) 8130.6565





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3613/SEDUE/2016
Expediente Nº S-168/2016
Asunto: el que se indica

porcentaje de pendientes, donde de acuerdo a las normas de densidades y lineamientos urbanísticos señala en el cuadro **ES-4** los siguientes valores: 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 , 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento, y la superficie con pendiente mayor al 45% se considera no apta para el Desarrollo Urbano.

II. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: Lote **17-A** con una superficie de **253.551 m2**, Lote **17-B** con una superficie de **246.226 m2**, Lote **17-C** con una superficie de **246.226 m2**, Lote **17-D** con una superficie de **1230.635 m2** y el Lote **17-E** con una superficie de **1,037.418 m2** colindantes a la Calle Morado.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante en fecha 14-catorce de Octubre del presente 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."*

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. Que el predio objeto de la solicitud que nos ocupa se encuentra identificado como área reservada - 1 del fraccionamiento Encinos del Vergel en cuya autorización de Modificación de Proyecto Urbanístico, con número de oficio 2680/SEDUE/2012 contenido en el expediente N°MUYPE-107/2012 de fecha 26-veintiséis de septiembre del 2012-dos mil doce, la cual surtió los efectos legales correspondientes, donde en su numeral Segundo del apartado Acuerda queda establecido entre otras cosas lo siguiente: *....." En cuanto a la densidad se refiere , se aplicó una **Densidad de Crecimiento Controlado en base a las pendientes del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente del 0 hasta el 15 % , la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; predios con pendiente del 15.01 % hasta el 30 % , la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente del 30.01 % hasta el 45 % , la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea ; las superficies con pendientes mayores al 45%, no se consideran aptos para el desarrollo urbano.....EL presente proyecto señala una densidad de 15 viviendas por hectárea, con 128 viviendas a desarrollar; por lo que se cumple con la densidad***

cy





máxima a desarrollar para este fraccionamiento; por lo que no será factible en lo futuro el incremento al número de unidades de vivienda, dado que para el cálculo del número de viviendas ha sido considerada la superficie total del predio a desarrollar, incluyendo las áreas indicadas como Áreas de Reservadas 1 y 2.....”; Por lo que la presente resolución está supeditada a la autorización del Fraccionamiento Encinos del Vergel, en el cual se aprobaron 128-ciento veintiocho lotes habitacionales y 02-dos lotes comerciales; y dado que el predio en cuestión ya fue sujeto de análisis de la densidad permitida para el citado fraccionamiento, en el que ya está agotada la densidad autorizada, no procede su petición de subdivisión.

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 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 para obtener la autorización de la **Subdivisión en 05-cinco porciones** respecto del predio con superficie de **3,014.056 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-287-017**, identificado como Área Reservada -1 del Fraccionamiento Encinos del Vergel colindante a la calle Morado, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, del 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.

8.
4



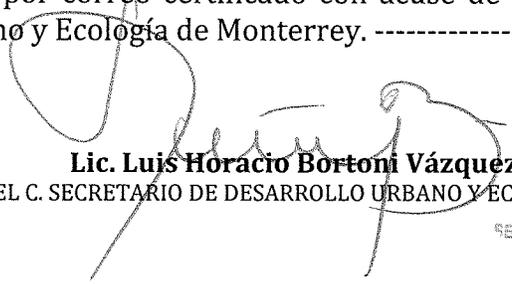


CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3613/SEDUE/2016
Expediente Nº S-168/2016
Asunto: el que se indica

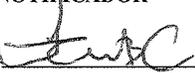
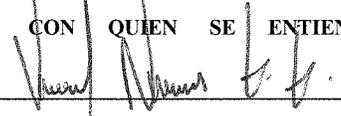
TERCERO.- Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, comisionándole para tal efecto a los C.C. Alberto Flores Jaramillo, Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Mario Alfredo Cazares Valdez, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, 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. -----


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


2015-2018
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES
jamc/S&S/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse NOEMI GARZA GARZA siendo las 12:00 horas del día 11 del mes de ENE del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA 	FIRMA 
NOMBRE <u>JORGE A. MTL C.</u>	NOMBRE <u>ARQ. NOEMI GARZA GARZA.</u>