



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4314/SEDUE/2017
Expediente Nº S-002/2017
Asunto: subdivisión

INSTRUCTIVO

C. MIRNA PEÑA GARZA en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada **“BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA”**.

Hidalgo #526, Col. Centro.
San Pedro Garza García, N.L.
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 24 - veinticuatro días del mes de febrero del 2017-dos mil diecisiete.-----

VISTO .- El expediente administrativo Nº S-002/2017, formado con motivo del escrito presentado por la **C. MIRNA PEÑA GARZA** en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada **“BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA”**, acreditándose mediante, carta poder de fecha 27-veintisiete de octubre del 2008-dos mil ocho, ratificada ante el licenciado Carlos Montaña Pedraza, Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, según consta en el acta fuera de protocolo número 13,169-trece mil ciento sesenta y nueve en la misma fecha; a través del el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 03-tres porciones** del predio identificado con el expediente catastral número **52-007-229**, con **2,300.506 m2** de superficie, el cual se acredita mediante; **A).**- Escritura Pública No. 7,609-siete mil seiscientos nueve, de fecha 27-veintisiete de octubre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la Fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito e inscrita bajo el número 11446, Volumen 270, Libro 458, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 22-veintidos de diciembre del 2008-dos mil ocho; y **B).**- Autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, del Plano de Ventas del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado Santa Isabel 2º Sector, 1º Etapa, que incluye el predio en comento denominado como **“POLÍGONO 229-C2 FUERA DE TRAMITE SUPERFICIE=2,300.505m2”**, mediante el número de oficio 801/2014/DIFR/SEDUE, expediente número F-066/2014, de fecha 11-once de septiembre del 2014-dos mil catorce, e inscrito bajo el número 987, Volumen 174, Libro 158, Sección Fraccionamientos Monterrey, de fecha 10-diez de noviembre del 2014-dos mil catorce; Predio colindante a la calle Vía los Álamos, 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



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4314/SEDUE/2017

Expediente Nº S-002/2017

Asunto: subdivisión

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.

II. Que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 05-cinco de enero del presente año por la promovente del trámite en comento, manifiesta y solicita lo siguiente: *"...Por medio de la presente nos permitimos solicitarle la **SUBDIVISIÓN EN 3 PORCIONES** del predio con expediente catastral 52-007-229 el cual tiene una superficie de 2,300.506 M2 y se ubica frente a VIA LOS ALAMOS, municipio de Monterrey Nuevo León.....lo anterior por así convenir a los intereses del propietario...."*

III. Que de acuerdo a certificado de gravamen de fecha 13-trece de octubre del 2016-dos mil dieciséis reporta: hipoteca por la cantidad de \$32,000,000.00 M.N. (TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) e hipoteca por 10,000,000.00 M.N. (DIEZ MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANREGIO".

IV. En relación a lo señalado en el considerando que antecede, el promovente del trámite presento el día 05-cinco de enero del presente año, escrito de fecha del 02-dos de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, signado por los C.P.ISMAEL ANGUIANO CARRILLO Y LIC. EDMUNDO HECTOR DE LA GARZA ZAMARRÓN en representación de "BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO", donde manifiestan lo siguiente:..... *"Al respecto y en atención a su solicitud, nos permitimos informarle que esta Institución Bancaria está de acuerdo en autorizar dicha operación, en los términos antes señalados, siempre y cuando se cumplan con las siguientes condiciones :.....a) Que el trámite que realizaran, no afecte a los inmuebles que actualmente garantizan el adeudo que tiene la sociedad DESARROLLO RESIDENCIAL SANTA ISABEL S.A DE C.V. con BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO y se efectuó sin afectar en forma alguna los términos en los cuales se constituyó el gravamen sobre el mismo a favor de BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO....."*; con lo cual se da cumplimiento al requisito indicado en el artículo 280 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 155 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.

V. En relación a la calle Vía los Álamos con la que colinda el predio que nos ocupa la promovente presento ante esta Secretaria el **Oficio número PM/OD/1168/2016**, de fecha 12-doce de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Dirección de Patrimonio Municipal de este Municipio, mediante el cual comunica lo siguiente:

"Que una vez realizada la revisión en los archivos de esta Dirección de Patrimonio, así como la documentación que anexo a su escrito, se realizó una inspección y verificación en la ubicación señalada, se advierte lo siguiente:



- Se detectó la existencia física de un camino de acceso público, frente al inmueble identificado con el número de expediente catastral 52-007-229, mismo que cuenta parcialmente con carpeta asfáltica, nomenclatura denominada "Vía Álamos" e instalación de postes de concreto de la Comisión Federal de Electricidad con sección variable de promedio 7.50 metros, sirviendo de acceso al inmueble citado.
- El plano de lotificación de un terreno ubicado en la Ex Comunidad Los Cristales, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 763, volumen 134, libro 6, sección Pequeña Propiedad, unidad Monterrey, en fecha 30 de septiembre de 1967, señala la citada calle como camino vecinal y acceso a los inmuebles situados al norte de dicha lotificación.
- El plano de la Región 52, manzana 7, de la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, señala el trazo del camino vecinal descrito en el párrafo anterior.

Por lo que de acuerdo a la documentación señalada, la visita de inspección y verificación y conforme al artículo 156 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual señala que el espacio que integra la vía pública, está limitado por los planes verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma, se considera que el citado camino vecinal, constituye un bien de dominio público"

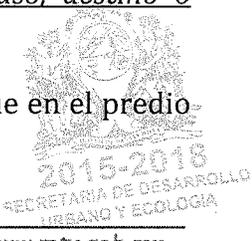
VI. Que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 26-veintiseis de enero del presente año por la promovente del trámite en comento, manifiesta y solicita lo siguiente:

"Por medio de la presente nos permitimos solicitarle que en el tramite contenido bajo el expediente S-002/17, relativo a la Subdivisión de un predio propiedad de BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA FID. 111360-5 el cual se identifica con el expediente catastral 52-007-229 con superficie de 2,300.506 m2, ubicado sobre Vía los Álamos, municipio de Monterrey se aplique lo dispuesto por el Art.201, inciso VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que dispone lo siguiente: "tratándose de predios menores a 5,000 -cinco mil metros cuadrados, si el área no es adecuada a las funciones públicas del municipio se podrá hacer la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de 3 -tres meses"

Por lo que basados en lo anterior, nos permitimos solicitarle se nos permita realizar el pago equivalente a la sesión del 17% respecto al predio antes mencionado."

VII. Sin embargo, en relación a lo solicitado por la promovente y señalado en el párrafo que antecede, la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, conforme lo dispone su artículo 225 señala lo siguiente: "En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos."

VIII. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que en el predio no existe construcción.



EM

S.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4314/SEDUE/2017
Expediente Nº S-002/2017
Asunto: subdivisión

IX. 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".

X. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **817.234 m²**, **Lote 2** con una superficie de **816.528 m²** y **Lote 3** con una superficie de **666.744 m²**, colindantes a la calle Vía Los Álamos, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano los Cristales, en este Municipio de Monterrey, N.L.; así mismo, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, establece para la zona en la que se encuentra el lote con expediente catastral **52-007-229**, se clasifica como Crecimiento Controlado, en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea en predios con pendientes del 0 al 15 % - por ciento, y de acuerdo al análisis del plano de topografía elaborado por el Arquitecto Jorge Armando Ipiña Sifuentes con número de cedula profesional 4520577, presentado por el promovente del trámite, presenta pendientes en el rango del 0 al 15 % ; por lo que para el predio a subdividir con área total de **2,300.506 m²**, resultan permitidas las **03-tres** unidades presentadas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

XI. Que en el presente caso, el Proyecto de **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 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 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 **03-tres porciones**, del predio con superficie de **2,300.506 m²**, identificado con el expediente catastral número **52-007-229**, para quedar

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4314/SEDUE/2017

Expediente Nº S-002/2017

Asunto: subdivisión

como sigue: **Lote 1** con una superficie de **817.234 m2**, **Lote 2** con una superficie de **816.528 m2** y **Lote 3** con una superficie de **666.744 m2**, colindantes a la calle Vía Los Álamos, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano los Cristales, en este Municipio de Monterrey, N.L.

SEGUNDO: Que en el presente caso, el predio en cuestión, no forma 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, por lo que no procede la solicitud del promovente mediante escrito presentado en esta Secretaría el día 26-veintiseis de enero del presente año, en lo relativo al pago equivalente a la cesión del 17% respecto al predio en comento.

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 al informativo de alineamiento vial de fecha 18-dieciocho de octubre del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para la calle Vía Los Álamos, 16.00 metros de sección vial, con 8.00 metros del eje del camino hacia ambos lados; para calle a futuro deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y 16.00 metros de sección vial. 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 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, 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.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4314/SEDUE/2017
Expediente Nº S-002/2017
Asunto: subdivisión

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 del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. 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

Virginia
Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

Jamc/SCS/bash

2015-2018
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA

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

Jorge Armando Iruña Sifuentes siendo las 10:49 horas del día 2 del mes de Mzo del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR Saul A. Morales Juárez.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]

NOMBRE Saul A. Morales Juárez

NOMBRE Jorge Armando Iruña Sifuentes