



## INSTRUCTIVO

**AL C. JOAQUÍN MARGAIN WENDORF,**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL**  
**DENOMINADA INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.**  
Av. Gómez Morín No. 1105, L309 Col. Carrizalejo  
San Pedro 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 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2018-dos mil dieciocho. ---  
**V I S T O :** El expediente administrativo No. **F-019/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 29-veintinueve de junio de 2017-dos mil diecisiete, presentada por el **C. Joaquín Margain Wendorf**, en representación de la persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.**, acreditándose mediante Escritura número 5,797-cinco mil setecientos noventa y siete de fecha 29-veintinueve de enero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Titular de la Notaría Pública número 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y con residencia en esta ciudad, referente al trámite de **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Rincón de San Pablo**; relativo a la superficie solicitada de **4,296.0207 metros cuadrados**, predio identificado bajo el número de expediente catastral **51-006-246**; predio colindante a Residencial San Pablo, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; y además, visto los dictámenes técnicos, jurídicos y demás constancias que obran en el expediente y;

## RESULTANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, atento a la facultad expresa establecida por el artículo 359 segundo párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, emitió el número de oficio **6327/SEDUE/2017**, en fecha 31-treinta y uno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, notificado el día 13-trece de septiembre del mismo año, por medio del cual se previno al **C. Joaquín Margain Wendorf**, en representación de la persona moral denominada **INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V.**; respecto a la solicitud de **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, y Lineamientos Generales de Diseño Urbano**, para que dentro de un término

de 20-veinte días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación del referido oficio, allegara a esta Autoridad la siguiente documentación indispensable para estar en condiciones de resolver lo conducente, como enseguida se transcribe:

- “...1. *Copia Simple del título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del estado (copia simple).*
2. *Acta Constitutiva inscrita en la dependencia correspondiente (copia simple).*
3. *Acreditar personalidad jurídica del C. Joaquín Margain Wendorf, dado que en la escritura pública número 5,797-cinco mil setecientos noventa y siete, de fecha 29-veintinueve de enero del 2016-dos mil dieciséis, aportada por el propio promovente, en el artículo trigésimo tercero de los Estatutos se estableció que la duración del cargo del Consejero o de Administrador General Único de la Sociedad, será de un año; por lo que debe acreditar que se encuentran vigentes las facultades y atribuciones que le fueron conferidas mediante la citada documental.*
4. *Acreditar acceso del predio a través de vía pública.*
5. *Plano Topográfico del predio georreferenciado, cuyas coordenadas y rumbos deben coincidir con las que indique el título que acredite la propiedad, indicando curvas de nivel, cuadro de datos del polígono, número de expediente catastral, superficie del predio y ubicación del predio (2 originales firmado por el propietario y/o perito responsable, anexando copia de cedula profesional) y formato digital. (Correcciones).*
6. *Presentar Certificado de Libertad de Gravamen del predio o Certificado de Gravamen con autorización del acreedor, expedido con no más de 90 días de anterioridad. (En original y vigente).*
7. *Plano de redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, indicando las vías públicas, localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigentes (zonificación y vialidades) firmado por el propietario y perito responsable, anexando copia de cédula profesional (6 originales a color y formato digital en AutoCAD).*
8. *Actualizar fecha de plano de pendientes y hacer correcciones (firmados por propietarios y perito responsable).*
9. *Presentar Delimitación de CONAGUA. (Artículo 145 fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.*
10. *Factibilidad del servicio de Drenaje Pluvial otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.*
11. *Acuerdo de Factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad actualizado. (Original).*
12. *Actualizar plano doble carta ubicando en el predio dentro del Atlas de Riesgo para el estado de Nuevo León Primera Etapa (2 originales firmado por el propietario y/o apoderado legal y perito responsable, anexando copia de cédula profesional) y formato digital...”*



II. Que en relación al oficio 6327/SEDUE/2017 de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, notificado en fecha 13-trece de septiembre del mismo año, el promovente presentó los siguientes escritos:

- En fecha 21-veintiuno de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, manifestando:

*"...Por medio de la presente me dirijo a usted en relación al oficio número 6327/SEDUE/2017 emitido por esta secretaria en el cual me solicitan complementar cierta información con respecto a al expediente administrativo F-019/2017, me permito complementar la misma para los efectos correspondientes.*

1. *Copia simple del título que acredita que la propiedad del predio ya está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León como se muestra en la escritura que se anexa.*
2. *Copia de Acta Constitutiva y boleta de inscripción de la empresa propietaria del Inmueble debidamente inscrita ante Registro Público de la Propiedad de Comercio del Estado de Nuevo León.*
3. *Dentro del acta constitutiva se acredita la personalidad jurídica del Sr. Joaquín Margain Wendorf dado que la escritura pública 5797 de fecha del 29-enero-2016 se establece que la duración del cargo del administrador único es válida con fundamento en el artículo 154 (ciento cincuenta y cuatro) de la Ley General de Sociedades Mercantiles.*
4. *Presento Certificado de Libertad (sic) de Gravamen vigente en Original.*



- En fecha 24-veinticuatro de octubre del 2017-dos mil diecisiete, manifestando lo siguiente:

*"...Por medio de la presente me dirijo a usted en relación al oficio número 6327/SEDUE/2017. Emitido por esta secretaria en el cual me solicitan complementar cierta información con respecto al expediente F-019/2017 me permito completar la misma para los efectos correspondientes*

5 PLANOS QUE ME SOLICITAN PARA SU REVISIÓN y CD

1. *PROYECTO URBANÍSTICO*
2. *PLANO DE REDES MAESTRAS E INFRAESTRUCTURA*
3. *PLANO DE ANÁLISIS DE RIESGO GEOLÓGICO*
4. *PLANO DE ANÁLISIS DE RIESGO HIDROLÓGICO*
5. *PLANO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO*
6. *CD QUE ME SOLICITAN..."*

- En fecha 07-siete de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, manifestando lo siguiente:

*"...Por medio de la presente me dirijo a usted en relación al oficio número 6327/SEDUE/2017, emitido por esta secretaría en el cual me solicitan complementar cierta información con respecto al expediente administrativo F-019/2017, me permito complementar la misma para los efectos correspondientes.*

- 1.- Plano Topográfico
- 2.- Plano de Redes Maestras
- 3.- Plano de Pendientes
- 4.- Plano Atlas de Riesgo
- 5.- Factibilidad C.F.E. Actualizada
- 6.- Cd de Planos..."

- En fecha 13-trece de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, manifestando lo siguiente:

*"...En base a instructivo emitido por esta secretaria en el cual me solicitan complementar cierta información con respecto a al expediente administrativo F-019/2017, me permito complemetar (sic) la misma para los efectos correspondientes.*

1. *Escrito que se presenta por medio de la empresa INMOBILIARIA LEONARDO DA VINCI S.A. DE C.V. en el cual se explica que no hay ningún inconveniente para realizar los trámites correspondientes estando actualmente en reserva de dominio en el certificado de libertad de gravamen y se puede realizar por medio de INMOBILIARIA LATITUD S.A. DE C.V.*
2. *Se presenta plano y el VOBO que nos otorga la CONAGUA con la delimitación del predio..."*

III. Que del análisis de las manifestaciones contenidas en el escritos y anexos presentados en fecha 22-veintidós de septiembre, 24-veinticuatro de octubre, 07-siete de noviembre y 13-trece de diciembre, todos en el año 2017-dos mil diecisiete, presentado por conducto de su apoderado legal, se concluye que a la fecha no ha dado cumplimiento a la totalidad de los requerimientos indicados en la prevención contenida bajo el oficio número **6327/SEDUE/2017**, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, notificado el día 13-trece de septiembre del mismo año; específicamente con lo siguiente:

4. Acreditar acceso del predio a través de vía pública.
5. Plano Topográfico del predio georreferenciado, cuyas coordenadas y rumbos deben coincidir con las que indique el título que acredite la propiedad; indicando curvas de nivel, cuadro de datos del polígono, número de expediente catastral, superficie del predio y ubicación del predio (2 originales firmado por el propietario y/o perito responsable, anexando copia de cedula profesional) y formato digital. (correcciones).

En cuanto al Plano Topográfico presentado, es de señalar que si bien es cierto que al ingresar escrito de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2017-dos mil diecisiete y de

fecha 07-siete de noviembre del mismo año, dicho plano contaba con las siguientes modificaciones: Actualizar fecha en plano, firma del propietario y/o apoderado legal, así como del perito responsable con copia de su cedula profesional, dibujar planta llave del polígono original, cuadro de polígonos según plano de CONAGUA, marcar el limite federal CONAGUA, completar nombre de arroyo, especificar la superficie neta a desarrollar, las líneas más legibles, y verificar cuadro de registro de datos del polígono según escrituras, además también anexar plano de densidades y estructura vial ubicados en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020; motivo por el cual se le requirió mediante oficio no. 6327/SEDUE/2017, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, por lo que el promovente anexó plano, sin embargo no satisface el requerimiento toda vez que no contiene toda la información anteriormente mencionada.

7. Plano de redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, indicando las vías públicas, localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigentes (zonificación y vialidades) firmado por el propietario y perito responsable, anexando copia de cédula profesional (6 originales a color y formato digital en AutoCAD).

En cuanto al plano de redes maestras de infraestructura y servicios públicos, es de señalar que si bien es cierto que al ingresar escrito de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2017-dos mil diecisiete y de fecha 07-siete de noviembre del mismo año, dicho plano contaba con las siguientes modificaciones: Actualizar fecha en plano, firma del propietario y/o apoderado legal, así como del perito responsable con copia de su cedula profesional, cuadro de polígonos según plano de CONAGUA, marcar el limite federal CONAGUA, completar nombre de arroyo, las líneas más legibles, y verificar cuadro de registro de datos del polígono según escrituras motivo por el cual se le requirió mediante oficio no. 6327/SEDUE/2017, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, por lo que el promovente anexó plano, sin embargo no satisface el requerimiento, toda vez que no contiene toda la información antes mencionada.

8. Actualizar fecha de plano de pendientes y hacer correcciones (firmados por propietarios y perito responsable).

En cuanto al plano de pendientes, es de señalar que si bien es cierto que al ingresar escrito de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2017-dos mil diecisiete y de fecha 07-siete de noviembre del mismo año, dicho plano contaba con las siguientes modificaciones: Actualizar fecha en plano, firma del propietario y/o apoderado legal, así como del perito responsable con copia de su cedula profesional, cuadro de

polígonos según plano de CONAGUA, marcar el limite federal CONAGUA, completar nombre de arroyo, las líneas más legibles, y verificar cuadro de registro de datos del polígono según escrituras motivo por el cual se le requirió mediante oficio no. 6327/SEDUE/2017, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, por lo que el promovente anexó plano, sin embargo no satisface el requerimiento toda vez que no contiene toda la información anteriormente mencionada.

10. Factibilidad del servicio de Drenaje Pluvial otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.
12. Actualizar plano doble carta ubicando en el predio dentro del Atlas de Riesgo para el estado de Nuevo León Primera Etapa (2 originales firmado por el propietario y/o apoderado legal y perito responsable, anexando copia de cédula profesional) y formato digital.

En cuanto a planos de Atlas de Riesgo, Geológico e Hidrometeorológico, es de señalar que si bien es cierto que al ingresar escrito de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2017-dos mil diecisiete y de fecha 07-siete de noviembre del mismo año, dicho plano contaba con las siguientes modificaciones Actualizar fecha en plano, firma del propietario y/o apoderado legal, así como del perito responsable con copia de su cedula profesional, cuadro de polígonos según plano de CONAGUA, marcar el limite federal CONAGUA, completar nombre de arroyo, las líneas más legibles, y verificar cuadro de registro de datos del polígono según escrituras motivo por el cual se le requirió mediante oficio no. 6327/SEDUE/2017, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, por lo que el promovente anexó plano, sin embargo no satisface el requerimiento toda vez que no contiene toda la información anteriormente mencionada.

### CONSIDERANDO

I. Esta Secretaría es competente para conocer y resolver sobre el presente trámite administrativo, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 Fracción V, 6 Fracción IV, 10 Fracción XIII y último párrafo, 11, 88 segundo párrafo, 191, 241 primer párrafo, 242 fracción III, 245, 246, 247 fracción I a VI, 248 fracción I a VIII, 360 y 361, primer y cuarto párrafo, 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 I y II, 139, 140, 142, 143 fracciones I a VIII y 144 fracciones I a XII 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.

- II. En el anterior orden de ideas y al no haber sido presentados los requisitos mínimos requeridos en término del artículo, 248 fracción V, y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, además Artículo, 144 fracción VI, VII y VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología:

### ACUERDA

**PRIMERO:** Por las razones y motivos antes señalados, **SE NIEGA** la solicitud formulada por el C. Joaquín Margain Wendorf, en representación de la persona moral denominada INMOBILIARIA LATITUD, S.A. DE C.V., relativa a la Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **Rincón de San Pablo**, relativo a la superficie solicitada de **4,296.0207 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-006-246**; predio colindante a Residencial San Pablo, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** Se ordena el archivo del presente expediente como asunto debidamente concluido.

**TERCERO:** Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jesús Javier Loera Mendoza, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Lilibian Aidé Zapata Cerda, Daniel Martín Martínez Barrón y Maleny Coral Aranda Celestino, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.-----



2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**

**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

*Virginia*  
**Arq. Virginia Castillo González**


**C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES**

VCG/samj/SCS/bash  
*8*

Lo que notifico a Usted mediante el presente oficio, que entregue a una persona que dijo llamarse Re. Joaquin Margain Wendorf siendo las 2:20 horas del día 06 del mes de Junio del año 2018.

El C. Notificador:

Nombre: Saul A. Morales Juárez

Firma: 

La persona con quien se entiende la Diligencia:

Nombre: JOAQUIN MARGAIN W

Firma: 