



INSTRUCTIVO

**AL C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA S.A. DE C.V.**

Calzada del Valle No. 350, 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 18-dieciocho días del mes de junio del 2018-dos mil dieciocho.-----

VISTO. -El expediente administrativo No. S-030/2018, formado con motivo de la solicitud de fecha 20-veinte de abril del 2018-dos mil dieciocho por el **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ** en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA S.A. DE C.V.** quien acredita su personalidad mediante la Escritura Pública Número 20,930-veinte mil novecientos treinta, de fecha 26-veintiseis 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; mediante el cual solicita la autorización de **Relotificación** de los predios con número de expediente catastral **76-094-026** con superficie de **512.561 m2**, y **76-094-006** con superficie de **351.559 m2**; los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 19,283-diecinueve mil doscientos ochenta y tres, de fecha 05-cinco de abril del 2013-dos mil trece, pasada ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 3960, Volumen 285, Libro 159, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2013-dos mil trece; **b)** Escritura Pública Número 18,028-dieciocho mil veintiocho, de fecha 08-ocho de septiembre del 2011-dos mil once, pasada ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 7706, Volumen 279, Libro 309, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de septiembre del 2011-dos mil once; **c)** Escritura Pública Número 18,030-dieciocho mil treinta, de fecha 08-ocho de septiembre del 2011-dos mil once, pasada ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 9733, Volumen 279, Libro 390, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 05-cinco de diciembre del 2011-dos mil once, **d)** Plano del fraccionamiento Aires del Vergel autorizado por ésta Secretaría bajo el número de oficio 3240/SEDUE/2016, expediente Nº F-140/2015, de fecha 20-veinte de octubre del 2016-dos mil dieciséis,

inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 2, Volumen 178, Libro 1, Sección Fraccionamiento Mty, de fecha 26-veintiseis de enero de 2017-dos mil diecisiete, e) Subdivisión autorizada en fecha 26-veintiseis de octubre del 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio 6931/SEDUE/2017 dentro del expediente administrativo S-080/2017; cuya inscripción se solicitó al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 6923, Volumen 117, Libro 139, Sección Auxiliar, de fecha 22-veintidos de noviembre del 2017-dos mil diecisiete f) Subdivisión autorizada en fecha 11-once de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio 7359/SEDUE/2017 dentro del expediente administrativo S-143/2017, de la cual se originó el predio objeto de la relotificación que nos ocupa (el identificado con el número de expediente catastral 76-094-006); cuya inscripción se solicitó mediante escrito ratificado en fecha 22-veintidos de enero del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Numero 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 023/81,463/18-cero veintitrés diagonal ochenta y un mil cuatrocientos sesenta y tres diagonal dieciocho e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 325, Volumen 119, Libro 7, Sección Auxiliares, de fecha 26-veintiseis de enero del 2018-dos mil dieciocho y g) Subdivisión autorizada en fecha 14-catorce de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio 7430/SEDUE/2017 dentro del expediente administrativo S-144/2017, de la cual se originó el predio objeto de la relotificación que nos ocupa (el identificado con el número de expediente catastral 76-094-026); cuya inscripción se solicitó al Registro Público de la Propiedad y del Comercio mediante escrito ratificado en fecha 22-veintidos de enero del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Numero 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 023/81,464/18-cero veintitrés diagonal ochenta y un mil cuatrocientos sesenta y cuatro diagonal dieciocho e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 364, Volumen 119, Libro 8, Sección Auxiliares, de fecha 29-veintinueve de enero del 2018-dos mil dieciocho y; predio colindante a la calle Casper, del Fraccionamiento Aires del Vergel 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 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 15.01 % - 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 de acuerdo al artículo 231 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece "Si como resultado de la



relotificación, se incrementa el número de lotes o viviendas originalmente autorizados, será necesario aumentar el área municipal, por el ajuste del cálculo del área originalmente cedida, según las normas establecidas en esta Ley.", supuesto dentro del que se encuentra el trámite que nos ocupa, toda vez que incrementa la cantidad de lotes autorizados dentro del Fraccionamiento Aires del Vergel; sin embargo cabe hacer mención que en dicho fraccionamiento el cálculo de la cesión de áreas municipales se hizo en base al 17% del área vendible por ser mayor al cálculo de 22.00 metros cuadrados por vivienda, esto en términos del artículo 201 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León entonces vigente, siendo el caso entonces que no es necesario incrementar el área originalmente cedida ya que no se incrementa el área vendible aprobada dentro del fraccionamiento citado.

III. Conforme a lo dispuesto en el artículo 231 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la **relotificación** es el acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, se modifican en sus dimensiones, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra indica lo siguiente: "II. No se autorizará la relotificación cuando está de por resultado lote con superficie menor al lote promedio del fraccionamiento al cual corresponda", en ese orden de ideas, tenemos que esta Autoridad para determinar el lote promedio del área inmediata a los predios con expediente catastral **76-094-026 y 76-094-006**, es decir los predios objeto del trámite que nos ocupan, se está tomando en cuenta plano autorizado por ésta Secretaría bajo el número de oficio 3240/SEDUE/2016, expediente N° F-140/2015, de fecha 20-veinte de octubre del 2016-dos mil dieciséis, del Fraccionamiento Aires del Vergel, en el cual el lote mínimo es de **263.540 metros cuadrados** y los lotes resultantes de la relotificación que se pretende se autorice, tienen las siguientes superficies: **Polígono A** con una superficie de **332.308 m2**, **Polígono B** con una superficie de **267.812 m2** y **Polígono C** con una superficie de **264.000 m2**; es decir que presenta lotes resultantes con superficie mayor al lote promedio del área inmediata, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

IV. Que de acuerdo al escrito presentado en fecha 20-veinte de abril del presente año por el solicitante, manifiesta lo siguiente: "Por este medio me permito hacer de su conocimiento que pretendemos realizar la relotificación en solicitud de los predios localizados en calle Casper del municipio de Monterrey N.L. con expedientes catastrales **76-094-026 y 76-094-006**. 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..."

V. Que de acuerdo a los certificados de gravamen de fechas 20-veinte de febrero y 13-trece de abril del presente año reportan hipoteca por la cantidad de \$80,000.00 M.N. (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO".

VI. En relación a lo señalado en el considerando que antecede, el promovente del trámite presenta escrito de fecha 14-catorce de marzo del presente año, signado por el C. LIC. JAVIER GONZÁLEZ CABALLERO Y C.P. ISMAEL ANGUIANO CARRILLO, en representación de "BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO", manifestando lo siguiente: "En atención a la solicitud, en la cual nos informan la intención de Lotificar los lotes de terreno, que forman parte

de la garantía otorgada en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria por la cantidad de \$80,000.00, celebrado entre esta Institución Bancaria (a favor de BANREGIO) y la sociedad denominada **PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V.**, a quien se le denomino LA ACREDITADA..., nos permitimos manifestar que esta Institución no tiene inconveniente para que, respecto de los lotes antes descritos, se realicen las gestiones correspondientes a fin de que se tramite las.....Relotificaciones ...y se inscriban dichos actos ante el Registro Público de la Propiedad, en el entendido de que la Hipoteca constituida en el Instrumento Público antes citado, subsistirá íntegramente sobre los inmuebles en cuestión.....”

VII. Que en el presente caso, el Proyecto de **Relotificación** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por 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 **Relotificación** de los lotes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI IX, 231 fracciones I a IV, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 279 y 280 fracciones I a IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 34 fracción II, 86,89,90,91,94, 96 y 100 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1,2,3 fracción II, 139 y 155 fracciones I a XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ACUERDA:

PRIMERO: Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Relotificación** de los predios identificados con el número de expediente catastral **76-094-026** con superficie de **512.561 m²** y **76-094-006** con superficie de **351.559 m²** para quedar de la siguiente manera: **Polígono A** con superficie de **332.308 m²**, **Polígono B** con superficie de **267.812 m²** y **Polígono C** con superficie de **264.000 m²**; predios colindantes a la calle Casper del Fraccionamiento Aires del Vergel en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 231 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. 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.

TERCERO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial de fecha 28-veintiocho de febrero del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para la calle Casper. Respetar



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

CUARTO: Se hace del conocimiento a los interesados que a fin de que surta efectos la **relotificación** 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 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 la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.”*, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: 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, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO: 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, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martin Martinez Barrón, 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

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

VCG/gsp/lázc/SCS/bash



10/1/18

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

Arq Noemi Garza Garza siendo las 4:27 horas del día 29 del mes de 06 del año 20 18.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Liliana A. Espata Cordero
FIRMA [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE V. NOEMI GARZA GARZA
FIRMA [Signature]