



No. de Oficio: 7567/SEDUE/2018
Expediente: S-064/2018
Asunto: **Subdivisión**

INSTRUCTIVO

AL C. LIC. GUSTAVO A. COINDREAU MENDEZ
APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS
AGORA EDIFICACIONES, S.A. DE C.V. Y DESARROLLOS HADWEL 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 12-doce días del mes de julio del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO, el expediente administrativo **No. S-064/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de junio del 2018-dos mil dieciocho, presentada por el C. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez en su carácter de apoderado legal de las personas morales denominadas **AGORA EDIFICACIONES, S.A. DE C.V.**, y **DESARROLLOS HADWEL S.A. DE C.V.** quien se acredita mediante las siguientes documentales **a)** Escritura Pública Número 18,130-dieciocho mil ciento treinta, de fecha 27-veintisiete de octubre 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 y **b)** Escritura Pública Número 498-cuatrocientos noventa y ocho, de fecha 23-veintitres de julio del 2010-dos mil diez, pasada ante el Licenciado Jorge Ivan Salazar Tamez, Notario Público Titular Número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral y con residencia en Santiago, Nuevo León, por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 04-cuatro porciones**, del predio con superficie de **4,310.54 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **62-096-003**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 1,236-mil doscientos treinta y seis, de fecha 20-veinte de septiembre del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular Numero 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 10532, Volumen 262, Libro 423, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de noviembre del 2005-dos mil cinco, **b)** Escritura Pública Número 48,310-cuarenta y ocho mil trescientos diez, de fecha 06-seis de septiembre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular Numero 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 11696, Volumen 267, Libro 468, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de noviembre del 2007-



dos mil siete, c) Subdivisión autorizada en fecha 23-veintitrés de marzo del 2018-dos mil dieciocho, bajo el oficio 6575/SEDUE/2018 dentro del expediente administrativo S-008/2018, de la cual se originó el predio objeto de la Subdivisión que nos ocupa (el predio identificado con el número de expediente catastral 62-096-003), cuya inscripción se solicitó mediante escrito ratificado en fecha 04-cuatro de mayo del 2018 ante la fe del Lic. 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 Numero 023/84,563/18-cero veintitrés diagonal ochenta y cuatro mil quinientos sesenta y tres diagonal dieciocho, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 2767, Volumen 119, Libro 56, Sección Auxiliares, de fecha 15-quince de mayo del 2018-dos mil dieciocho; predio colindante a la calle Lago Magno, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto - El diente, 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 15.00 % - 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, misma que se clasifica como Habitacional Unifamiliar.

II. Que el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de Los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

III. Que de acuerdo al escrito presentado en fecha 14-catorce de junio del presente año por el solicitante, manifiesta lo siguiente: "Por este medio me permito hacer de su conocimiento que pretendemos realizar la subdivisión en solicitud del predio localizado en Calle Magno (sic).....con el expediente catastral 62-096-003... 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 230 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: " ...Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio

del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía...”.

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 3A** con una superficie de **1,096.46 m²**, **Lote 3B** con una superficie de **1,162.00 m²**, **Lote 3C** con una superficie de **1,132.33 m²** y **Lote 3D** con una superficie de **919.75 m²**, colindantes a la calle Lago Magno, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto – El diente en el Municipio de Monterrey, N. L. para el predio señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, indica que los predios se ubica en el plano de densidades como Crecimiento Controlado 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% - por ciento, y de acuerdo al plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicita, en el que se indican las pendientes del predio en cuestión, refiere una pendiente aproximada de 13.92%-por ciento de pendiente, por lo que el proyecto de subdivisión, respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **4,310.54 m²** resultan permitidas las 04-cuatro unidades requeridas, por lo que se cumple con la normativa señalada.

VI. Que en el presente caso y por la ubicación del predio en comento, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta a lo señalado en 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 subdivisión del lote 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, 202 fracción IX, 210 fracción X, 212, 230 fracciones I a V, 234, 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 la IX 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 139 y 155 fracciones I a la 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 Subdivisión en 04-cuatro porciones**, del predio con superficie de **4,310.54 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **62-096-003**, para resultar: **Lote 3A** con una superficie de **1,096.46 metros cuadrados**, **Lote 3B** con una superficie de **1,162.00 metros cuadrados**, **Lote 3C** con una superficie de **1,132.33 metros cuadrados** y **Lote 3D**

con una superficie de **919.75 metros cuadrados**, colindantes a la calle Lago Magno, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto – El Diente, en el Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el Artículo 234 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

TERCERO: Atendiendo a lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 230 fracción IV 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.

QUINTO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 11-once de junio del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Lago Magno. Respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

SEXTO: Se hace del conocimiento a los interesados que a fin de que surta efectos la subdivisión 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 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 **tendrán 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.*"; 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.

SÉPTIMO: 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, 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.

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 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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. 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

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

VCG/gsp/lagc

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Noemi Garza Garza siendo las 1:30pm horas del día 19 del mes de 07 del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Arq. Liliana A. Zapata Cerda</u>	NOMBRE <u>V. NOEMI GARZA GARZA</u>
FIRMA <u>[Signature]</u>	FIRMA <u>[Signature]</u>



