



No. de Oficio: **7686/SEDUE/2018**
Expediente: **S-072/2018**
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 20-veinte días del mes de julio del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO, el expediente administrativo **No. S-072/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidos 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 **4,153.40 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **51-585-005**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 58,193-cincuenta y ocho mil ciento noventa y tres, de fecha 23-veintitres de octubre del 2008-dos mil ocho, 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 461, Volumen 273, Libro 19, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de enero del 2009-dos mil nueve y **b)** Constitución de Servidumbre de Paso a favor de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, inscrita Bajo el Número 1548, Volumen 176, Libro 62, Sección II Gravamen, de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2010-dos mil diez; predio colindante a la calle Paseo de San Michelle del Fraccionamiento San Michelle, 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 de acuerdo al plano autorizado por ésta Secretaría bajo el número de oficio DFR1188/2003, expediente N° 182/2003, de fecha 15-quince de diciembre del 2003-dos mil tres, el predio pertenece al Fraccionamiento San Michelle, por lo tanto no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo a certificado de gravamen de fecha 26-veintiséis de abril del presente año reporta: servidumbre a favor de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey sobre una servidumbre de paso con una superficie de 607.68 m2 registrado bajo el Numero 1548, Volumen 176, Libro 62, Sección II Gravamen de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2010-dos mil diez.

IV. En relación a lo señalado en el párrafo que antecede, el promovente del trámite presenta en fecha 10-diez de julio del presente año, Oficio Numero SADM-DG-0118-2018 de fecha 07-siete de junio del 2018-dos mil dieciocho signado por el Ing. Gerardo Garza González Director General de "Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.", manifestando lo siguiente: "Por medio del presente... y en seguimiento a su atento escrito presentado en fecha 16 de mayo del año en curso, mediante el que solicita una anuencia a fin de poder realizar la subdivisión de un predio propiedad de su Representada la persona moral Ágora Edificaciones, S.A. de C.V. y Cop., inmueble ubicado en Paseo de San Michelle de la Colonia San Michelle, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 51-585-005, con una superficie de 4,153.40 mts2, al respecto, le comento que después de la revisión al proyecto que adjunta y en el cual no refiere modificaciones físicas a la servidumbre de paso constituida a favor de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.,.... Por lo que no existe inconveniente a lo solicitado y se otorga la anuencia para que realice dichos tramites de subdivisión ante la Secretaria de Desarrollo Urbano del Municipio de la Ciudad de Monterrey, N.L...."

V. Que de acuerdo al escrito presentado en fecha 22-veintidós de junio del presente año por el solicitante, manifiesta lo siguiente: "... me permito hacer de su conocimiento que pretendemos realizar la subdivisión en solicitud de los predios localizados en Calle Paseo de San Michelle... con el expediente catastral 51-585-005. 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."

VI. 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..."

VII. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **1,042.58 m²**, **Lote 2** con una superficie de **667.62 m²**, **Lote 3** con una superficie de **677.79 m²** y **Lote 4** con una superficie de **1,765.41 m²**, colindantes a la calle Paseo de San Michelle, 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 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 el predio en cuestión cuenta con pendientes en ese rango, de acuerdo al levantamiento topográfico aportado por el propio promovente, que fuera elaborado por el Ing. José Victorino Vera Lozano, con No. de Cedula Profesional 669488 y de acuerdo al plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicita, en el que se indican las pendientes que tiene el predio en cuestión, tiene un promedio de 12.79%-porcentaje de pendiente, por lo que el proyecto de subdivisión, respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el promedio a subdividir con área total de **4,153.40 m²** resultan permitidas las 04-cuatro unidades requeridas, por lo que se cumple con la normativa señalada.

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
V. 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, 230 fracciones I a V, 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 **4,153.40 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-585-005**, para resultar: **Lote 1** con una superficie de **1,042.58 metros cuadrados**, **Lote 2** con una superficie de **667.62 metros cuadrados**, **Lote 3** con una superficie de **677.79 metros cuadrados** y **Lote 4** con una superficie de **1,765.41 metros cuadrados**, colindantes a la calle Paseo San Michelle del Fraccionamiento San Michelle, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto - El Diente, en el Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: 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.

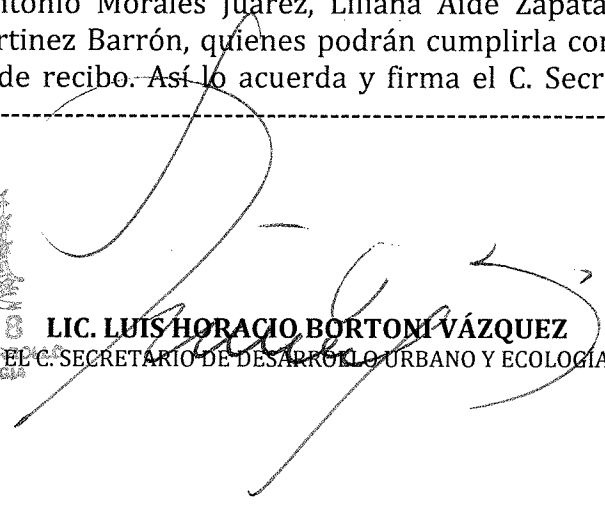
TERCERO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 25-veinticinco de abril del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Paseo de San Michelle. Respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. ~~No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.~~

CUARTO: 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.


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, 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: 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.


SÉPTIMO: 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.



2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
LIC. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



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



VCG/gsp/lazc/SCS/bash

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

Arq. Noemi Garza Garza siendo las 11:30 horas del día 24 del mes de 07 del año 20 18.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapate Cerda
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE ARO. N. NOEMI GARZA GARZA
FIRMA [Firma]