



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Nº de Oficio: 9400/SEDUE/2019

Expediente Nº S-006/2019

INSTRUCTIVO

AL C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ
REPRESENTANTE 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, L-024, 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 29-veintinueve días del mes de enero del 2019-dos mil diecinueve. -----

--- **VISTO.** -El expediente administrativo No. S-006/2019, formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciseis de enero del 2019-dos mil diecinueve por el **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ** en su carácter de representante legal de las personas morales denominadas **AGORA EDIFICACIONES S.A. DE C.V. Y DESARROLLOS HADWEL, S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante las siguientes documentales: **1)** 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 **2)** 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; mediante el cual solicita la autorización de **Relotificación** de los predios con número de expediente catastral **62-034-083** con superficie de **4,001.90 m²**, **62-034-138** superficie de **601.33 m²**, **62-034-139** con superficie de **602.59 m²** y **62-034-140** superficie de **1,759.10 m²**; los cuales se acreditan 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 el Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular Número 47-cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, e inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 10,532, 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 el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, e inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 11,696, Volumen 267, Libro 468, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de noviembre del 2007-dos mil siete, **c)** Plano del Fraccionamiento Lagos 2da Etapa autorizado por ésta Secretaría bajo el número de oficio 1676/2008/SEDUE, expediente Nº V-085/2008, de fecha 16-dieciseis de julio del 2008-dos mil ocho, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 846, Volumen 174, Libro 145, Sección Fraccionamiento Monterrey, de fecha 12-doce de agosto del 2008-dos mil ocho, **d)** Plano de la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento Lagos 2da Etapa autorizado por ésta Secretaría bajo el número de oficio 600/2007/SEDUE, expediente Nº MEV-238/2008, de fecha 25-veinticinco de marzo del 2009-dos mil nueve, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 3,687, Volumen 101, Libro 74, Sección Auxiliar, de fecha 24-veinticuatro de julio del 2009-dos mil nueve, **e)** Subdivisión autorizada en fecha 18-dieciocho de diciembre del 2008-dos mil ocho, bajo el oficio 3824/2008/SEDUE dentro del expediente administrativo S-202/2008, inscrita en el entonces



Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 1700, Volumen 101, Libro 34, Sección Auxiliar, de fecha 30-treinta de marzo del 2009-dos mil nueve y **f)** Relotificación autorizada en fecha 23-veintitres de marzo del 2018-dos mil dieciocho, bajo el oficio 6580/SEDUE/2018 dentro del expediente administrativo S-007/2018, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 2789, Volumen 119, Libro 56, Sección Auxiliares, de fecha 15-quinque de mayo del 2018-dos mil dieciocho **g)** Acta Fuera de Protocolo Número 49/32,735/18-cuarenta y nueve diagonal treinta y dos mil setecientos treinta y cinco diagonal dieciocho, de fecha 25-veinticinco de julio del 2018-dos mil dieciocho pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Mata Rojas Notario Público Titular número 49-carenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 2633, volumen 192, libro 106, Sección Gravamen de fecha 08-ocho de agosto del 2018-dos mil dieciocho, relativa a la constitución de Servidumbre Voluntaria de Paso y Alojamiento de Infraestructura; predios colindantes a la calle Lago Menor en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto - 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 15.01 % - 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."

III. Que de acuerdo a los escritos presentados por el promovente, manifiesta lo siguiente:

- De fecha 23-veintitres de enero del 2019-dos mil diecinueve que a letra dice:

"Por este medio me permito hacer de su conocimiento que pretendemos realizar la relotificación en solicitud de los predios localizados en calle Lago Menor el municipio de Monterrey N.L. con expedientes catastrales **62-034-083**, **62-034-138** y **62-034-139**. 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..."

- De fecha 28-veintiocho de enero del 2019-dos mil diecinueve que a letra dice:

"Referente a la solicitud de relotificación de los lotes con expedientes catastrales 62-034-083, 62-034-138 y 62-034-139, ...a la que se le asignó el expediente administrativo No. S-06/2019. Es de mi interés hacer de su conocimiento que dichos lotes se desprenden como áreas fuera de aprobación de la autorización MEV-238/2008 del Fraccionamiento Lagos 2da Etapa, sin embargo, dentro de la misma autorización se prevé cubrir el área municipal que corresponde ceder por esta superficie, de la siguiente manera:

Área Habitacional (vendible)	114,356.35 m ²
Área Fuera de Aprobación	51,159.54 m ²



Desglose de área municipal

Área Habitacional (vendible) $114,356.35 \text{ m}^2 \times 17\% = 19,440.58 \text{ m}^2$
 $297 \text{ viviendas} \times 22 \text{ m}^2 = 6,534.00 \text{ m}^2$

Área municipal requerida por A. Habitacional = 19,440.58 m2

Área Fuera de aprobación	51,159.54 m2	
-	1,759.10 m2	Servidumbre de paso 62-034-140
-	2,350.89 m2	Servidumbre de paso 62-057-186
Total de A.F.A. =	47,049.55 m2	

Área municipal requerida por A.F.A. = $47,049.55 \text{ m}^2 \times 17\% = 7,998.42 \text{ m}^2$

A.M. cedida	27,729.78 m2
A.M. requerida por A. Habitacional	19,440.58 m2
A.M. requerida por A.F.A.	7,998.42 m2
Área Municipal restante=	290.78 m2

...

IV. 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 **62-034-083, 62-034-138 y 62-034-139**, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa, se está tomando en cuenta plano autorizado por ésta Secretaría bajo el número de oficio 600/2009/SEDUE, expediente N° MEV-238/2008, de fecha 25-veinticinco de marzo del 2009-dos mil nueve, del Fraccionamiento Lagos 2da Etapa al cual los lotes que nos ocupan, colindan de manera inmediata y en el que el lote mínimo es de **451.06 metros cuadrados** y los lotes resultantes de la relotificación que se pretende se autorice, tienen las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **640.10 m2**, **Lote 2** con una superficie de **451.06 m2**, **Lote 3** con una superficie de **498.25 m2**, **Lote 4** con una superficie de **452.99 m2**, **Lote 5** con una superficie de **452.00 m2**, **Lote 6** con una superficie de **452.00 m2**, **Lote 7** con una superficie de **451.10 m2**, **Lote 8** con una superficie de **451.06 m2**, **Lote 9** con una superficie de **452.88 m2**, **Lote 10** con una superficie de **452.50 m2**, **Lote 11** con una superficie de **451.88 m2**; es decir que presenta lotes resultantes con superficies iguales y mayores al lote promedio del área inmediata, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

V. Que de acuerdo a certificados de gravamen de fecha 22-veintidos de enero del 2019-dos mil diecinueve reportan hipoteca por la cantidad de \$318,000,000.00 M.N. (TRESCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANORTE", e hipoteca por la cantidad de \$210,405.000.000 M.N. (DOSCIENTOS DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANCO MERCANTIL DEL NORTE".

En relación a lo señalado en el párrafo que antecede, el promovente del trámite presenta escrito de fecha 25-veinticinco de abril del 2018, signado por los C.C. LUIS JAVIER RODRIGUEZ ANCIRA Y CLAUDIA ELENA ANTUNEZ GONZALEZ, en representación de "BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE", manifestando lo siguiente: "En relación con lo anterior, por

020798



este medio de la presente nos permitimos confirmar a Usted el consentimiento y acuerdo del Banco para que, no obstante lo establecido en los Contratos de Crédito y siempre y cuando no exista un incumplimiento del Contrato de Crédito ni una causal del vencimiento anticipado de las señaladas en las cláusulas Vigésima, SE AUTORIZA a que se lleve a cabo las subdivisiones, fusiones y relotificaciones..."

VI. 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, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción 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 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. artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y 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 **Relotificación** de los predios con número de expediente catastral **62-034-083** con superficie de **4,001.90 m²**, **62-034-138** superficie de **601.33 m²** y **62-034-139** con superficie de **602.59 m²** para quedar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **640.10 m²**, **Lote 2** con una superficie de **451.06 m²**, **Lote 3** con una superficie de **498.25 m²**, **Lote 4** con una superficie de **452.99 m²**, **Lote 5** con una superficie de **452.00 m²**, **Lote 6** con una superficie de **452.00 m²**, **Lote 7** con una superficie de **451.10 m²**, predios colindantes a Servidumbre de paso, **Lote 8** con una superficie de **451.06 m²**, predio colindante a servidumbre de paso y a la calle Lago Menor, **Lote 9** con una superficie de **452.88 m²**, **Lote 10** con una superficie de **452.50 m²**, **Lote 11** con una superficie de **451.88 m²**; predios colindantes a la calle Lago Menor en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto - Diente, 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 08-ocho de febrero del 2018-dos mil dieciocho y 29-veintinueve de enero del 2019-dos mil diecinueve, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para la calle Lago Menor. 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 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



GOBIERNO MUNICIPAL
2015-2019



MONTERREY

LA GRAN CIUDAD

SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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.", 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.

SEXTO: 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.

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, Félix García Lozano, 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. JOSÉ GERARDO SIERRA NEAVEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Arg. Noemi Garza Garza siendo las 1:50 horas del día 29 del mes de Enero del 2019.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Arg. Liliana A. Zapata
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE ARG. V. NOEMI GARZA GARZA
FIRMA [Signature]



