



Nº de Oficio: **6810/SEDUE/2017**
Expediente Nº **S-083/2017**
Asunto: **subdivisión**

INSTRUCTIVO

**AL C. JOSE ALBERTO GARCIA GARZA APODERADO LEGAL DE
LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS TENDENCIA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.,
GARCIA S. NARRO INMUEBLES, S.A. DE C.V. Y AGG DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**

Rio Mississippi N° 116 Local 12, Colonia 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 16-dieciséis días del mes de octubre de 2017-dos mil diecisiete. -----

VISTO .- El expediente administrativo No. S-083/2017, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de agosto del presente año presentada por el C. José Alberto García Garza en su carácter de Apoderado Legal de las personas morales denominadas **TENDENCIA INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., GARCIA S. NARRO INMUEBLES, S.A. DE C.V. Y AGG DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, acreditándose mediante Carta Poder ratificada en, fecha 02-dos de agosto del presente año ante el Licenciado Francisco Javier Lozano Medina Notario Público Titular No. 19-diecinueve, con ejercicio en el primer distrito del estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 019/36078/17-cero diecinueve diagonal treinta seis mil setenta y ocho diagonal diecisiete; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 05-cinco porciones**, del predio con superficie de 14,164.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 69-013-007, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 4,286-cuatro mil doscientos ochenta y seis, de fecha 07-siete de mayo del 2008-dos mil ocho; pasada el Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaria Publica No. 19-diecinueve de la cual es Titular el Licenciado Carlos H. Suarez García, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 7455, Volumen 270, libro 299, Sección Propiedad, de fecha 20-veinte de agosto del 2008-dos mil ocho; predio colindante a la calle Bellini (de acuerdo a la información de predial), en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres de Monterrey, 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 de acuerdo al 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, sin embargo la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey en fecha 07-siete de abril de 2003-dos mil tres, autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico consistente en un ajuste en la densidad de conformidad con la densidad permitida por el Plan de Desarrollo Urbano de Monterrey, dando por consecuencia la relotificación de varias manzanas correspondientes a los sectores 1º y 2º, así como una nueva propuesta de lotificación para los sectores 3º y 4º del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado Renacimiento 1º, 2º, 3º y 4º sectores, relativo a una superficie total de 1,128,279.00 metros cuadrados.

II. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante en fecha 09-nueve de agosto del presente año, señala lo siguiente: "*...Por medio de la presente y en nuestro carácter de propietarios del predio ubicado en la calle Bellini, S/Nidentificado con el expediente catastral 69-013-007.....; Solicito se me autorice la subdivisión del lote.....para resultar en cinco lotes.....lo anterior por así convenir a nuestros intereses.....*"

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
III. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que el predio se encuentra baldío.

IV. Que conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

V. Que en relación a lo indicado en el considerando que antecede, es de señalar que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 22 de agosto del presente año por el C. JOSE ALBERTO GARCÍA GARZA manifiesta lo siguiente: "*...Que por medio del presente escrito y en relación a la solicitud de subdivisión que se pide en el predio con registro catastral No. 69-013-007, ubicado en la calle Bellini S/N.... en apego al artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, ocurro con el fin de solicitar se difiera la obligación de cesión de áreas a favor del municipio hasta el momento en que conforme a la Ley sea oportuno.....*".

VI. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: Lote 1 con una superficie de 6,966.34 metros cuadrados, Lote 2 una superficie de 1,182.66 metros cuadrados, Lote 3 una superficie de 1,083.23 metros cuadrados, Lote 4 una superficie de 1,112.47 metros cuadrados y Lote 5 una superficie de 3,819.30 metros cuadrados, colindantes a la calle Bellini (de



acuerdo a la información de predial), en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres de Monterrey; así mismo, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado; sin embargo el predio en cuestión cuenta con antecedente de fecha 07-siete de abril de 2003-dos mil tres, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, en la cual autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento habitacional Renacimiento en sus sectores 1º, 2º, 3º y 4º, en donde de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, los predios se ubican, según el plano de zonificación, en una zona habitacional densificada como H1 donde únicamente se permite de manera exclusiva el uso habitacional unifamiliar de carácter residencial, por lo que respeta dicha densidad.

VII. Que en el presente caso, el Proyecto de Subdivisión se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey al haber sido el plan aplicable al momento en que se autorizó el fraccionamiento Renacimiento en sus sectores 1º, 2º, 3º y 4º, tal como se señaló en los numerales I y VI del presente apartado; además de cumplir con lo relativo a superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; 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 I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII y último párrafo, 11, 191 fracción IX, 201 fracción VIII, 203, 221 fracción I a IV, 225, 279, 280 fracciones I a la IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto 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.; 16 fracción X, 93,94 fracción 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 Subdivisión en 05-cinco porciones, del predio con superficie de 14,164.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 69-013-007, para quedar como sigue: Lote 1 con una superficie de 6,966.34 metros cuadrados, Lote 2 una superficie de 1,182.66 metros cuadrados, Lote 3 una superficie de 1,083.23 metros cuadrados, Lote 4 una superficie de 1,112.47 metros cuadrados y Lote 5 una superficie de 3,819.30 metros cuadrados colindantes a la calle Bellini (de acuerdo a la información de predial), en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres de Monterrey, en el Municipio de Monterrey, N.L.

SEGUNDO: Que en el presente caso conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se



autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior además atendiendo a lo solicitado por el promovente mediante escrito presentado en fecha 22 de agosto del presente año.

TERCERO: Atendiendo 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 en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 221 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarios para atender a los nuevos predios que se generen. 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 informativo de alineamiento vial de fecha 18-dieciocho de agosto de 2017-dos mil diecisiete, deberán respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Bellini (de acuerdo a la información de predial), deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de 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, lo anterior 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 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.*

SEPTIMO: 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.

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



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del 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, Hector Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez y Liliana Aide Zapata Cerda, 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

gsp/jprg/SCS

8.

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jose Alberto Garcia Lozano siendo las 2:05 horas del día 31 del mes de Oct del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Saul A. Morales Juárez

NOMBRE Jose Alberto Garcia Lozano

FIRMA

FIRMA



