



Nº de Oficio: **6580/SEDUE/2018**
Expediente Nº S-007/2018
Asunto: **Relotificación**

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 23-veintitrés días del mes de marzo del 2018-dos mil dieciocho.-----

VISTO. -El expediente administrativo No. **S-007/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitres de enero del 2018-dos mil dieciocho 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 **5,145.76 m2**, y **62-034-140** con superficie de **615.24 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) 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; 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 el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo que en caso de realizar en un futuro algún trámite urbanístico, la cesión de áreas a favor del Municipio se realizará conforme a la legislación vigente en ese momento.

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 el presente caso los predios presentan superficie mayor a los predios autorizados en el fraccionamiento Lagos 2ª etapa, al cual colindan de manera inmediata.

IV. En ese orden de ideas, se está tomando en cuenta que tenemos el **Lote 083** con número de expediente catastral **62-034-083** con superficie de **5,145.76 m2** y **Lote 140** con número de expediente catastral **62-034-140** con superficie de **615.24 m2**; los cuales se **Relotificarán** para



formar los siguientes predios: **Lote L-1A** con superficie de **4,001.90 m²** y **Lote L-1B** con superficie de **1,759.10 m²**; predios colindante a la calle Lago Menor en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto – Diente, en el Municipio de Monterrey, N. L., es decir, en el presente caso no se incrementa la cantidad de viviendas; por lo que se cumple con la normatividad señalada.

V. Que de acuerdo al escrito presentado en fecha 23-veintitres de enero 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 Lago Menor el municipio de Monterrey N.L. con expediente catastrales 62-034-083 y 62-034-140. 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. Que de acuerdo a certificados de gravamen de fecha 26-veintiséis y 27-veintisiete de febrero del presente año reportan hipoteca por la cantidad de \$318,000,000.00 M.N. (TRESCIENTOS DIECIOCHO MILLONES 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 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 14-catorce de marzo del presente año, signado por los C.C. ROSENDO ALEJANDRO LARREA CORTES 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 este medio nos permitimos confirmar a Usted el consentimiento ya cuerdo del Acreditante para que, no obstante lo establecido en el Contrato 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 clausulas Vigésima, SE AUTORIZA a que se lleve a cabo una relotificación para los 2 lotes anteriormente descritos, manteniendo en garantía la misma superficie total de 615.24m²...y 5145.76m²...respectivamente.....”*

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, 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, 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 62-034-083 con superficie de 5,145.76 m² y 62-034-140 con superficie de 615.24 m² para quedar de la siguiente manera: **Lote L-1A** con superficie de **4,001.90 m²** y **Lote L-1B** con superficie de **1,759.10m²**; predios colindantes a la calle Lago Menor en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto – Diente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo que en caso de realizar en un futuro algún trámite urbanístico, la cesión de áreas a favor del Municipio se realizará conforme a la legislación vigente en ese momento.

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 acuerdo a los informativos de alineamiento vial de fecha 08- ocho de febrero del 2018-dos mil dieciocho, 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.

QUINTO: 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.

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.

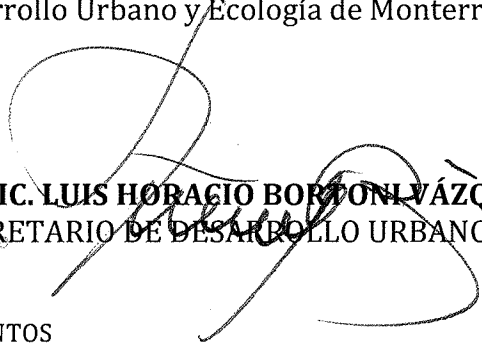
SÉPTIMO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberán ingresar nuevo trámite y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 280 fracciones del I a IX incluyendo el 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: 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
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA




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

VCG/gsp/lazc



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Noemi Garza Garza siendo las 3:30 horas del día 23 del mes de 03 del año 2018.

Mzo

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata Cerda

NOMBRE Arq. NOEMI GARZA GARZA

FIRMA [Handwritten Signature]

FIRMA [Handwritten Signature]