



Nº de Oficio: 14010/SEDUE/2020  
Expediente Nº S-040/2020  
Asunto: Fusión-Subdivisión

### INSTRUCTIVO

**AL C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA**  
**PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S. A. DE C. V.**  
Calzada del Valle No. 350 L-24 Colonia Del Valle  
San Pedro Garza García, Nuevo León  
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

**Monterrey, Nuevo León, al 01-primer día del mes de junio de 2020-dos mil veinte.** -----  
**V I S T O .** - El expediente administrativo No. **S-040/2020**, formado con motivo del escrito presentado el 24-veinticuatro de marzo del 2020-dos mil veinte por el **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ, Apoderado Legal de la persona moral denominada PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S. A. DE C. V.**, ésta última en carácter de propietaria; respecto de la **Fusión-subdivisión** de los predios identificados bajo los números de expediente catastral **51-055-116** y **51-055-133**, colindantes a las calles Cerro de Picachos y Cerro Escondido, del Fraccionamiento Vistancia 2º sector, 5ª etapa, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, del Municipio de Monterrey, N. L. y además visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

### CONSIDERANDO:

**I.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII, 402 primer y último párrafo, transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 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 Municipal de Monterrey.

**II.** 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 como Densidad baja tipo D-4 de hasta 33 viviendas por hectárea.

**III.** Que de acuerdo al Plano del fraccionamiento Vistancia 2º sector, 5ª etapa, autorizado por esta Secretaría bajo el No. de oficio 3474/SEDUE/2016, expediente administrativo No. F-053/2016 de fecha 11-once de noviembre de 2016-dos mil dieciséis; 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 Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

**IV.** Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **51-055-116** con superficie de **393.797 m2** y **51-055-133** con superficie de **424.657 m2**, para formar 1-un lote con



superficie de 818.454 m<sup>2</sup>, el cual se **subdivide** para quedar en **03-tres porciones**: **Lote 1** con superficie de 330.858 m<sup>2</sup> y **Lote 2** con superficie de 215.489 m<sup>2</sup>, ambos colindantes a la calle de Picachos y **Lote 3** con superficie de 272.107 m<sup>2</sup> colindante a la calle Cerro Escondido, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro; y para determinar el lote promedio del área inmediata a los predios objeto del trámite que nos ocupa, se está tomando en cuenta los 01-un lote que colinda en su lado noroeste, 18-dieciocho lotes que colindan al lado suroeste, 02-dos lotes que colindan al lado sur y 01-un lote que colinda al lado sureste, es decir un total de 22-veintidós lotes, cuya superficie promedio es de 214.057 m<sup>2</sup> y los lotes resultantes de la subdivisión solicitada, presentan superficie mayor al referido lote promedio, por lo que se cumple con la normatividad señalada en el artículo 230 fracción II de la Ley de la materia.

V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3470000050929, de fecha 01-primeros de junio del 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$10,946.88 (DIEZ MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 88/100 M.N.); por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción I de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

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 la densidad propuesta para usos habitacionales, superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; solventando los requisitos mínimos que señalan los artículos 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., con por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### A C U E R D A:

**PRIMERO:** Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba la Fusión-subdivisión** de los predios identificados bajo los números de expediente catastral 51-055-116 y 51-055-133 en los términos descritos en el numeral IV del apartado de Considerandos de la presente resolución, la cual se describe gráficamente en el plano que al efecto se autoriza; colindantes a las calles Cerro de Picachos y Cerro Escondido del Fraccionamiento Vistancia 2º sector, 5ª etapa, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, del 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 04-cuatro de marzo de 2020-dos mil veinte, no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas (calles Cerro de Picachos y Cerro Escondido) con las que colindan los predios, por lo que deberá respetar los límites de propiedad de acuerdo a escrituras.

**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, lo anterior de acuerdo al segundo párrafo del artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: "Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de 10-diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos establecidos en el presente capítulo para su obtención, y tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a



partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del 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 306, fracciones del I a VIII 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:** Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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.

*[Handwritten signature in blue ink]*



**LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS**

**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

VCG/AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Virginia Noemi Garza Garza siendo las 12:05 horas del día 11 del mes de Junio del año 2010.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Alexis Arturo Melendez Rivera</u>	NOMBRE <u>NOEMI GARZA GARZA</u>
FIRMA <u>Alexis</u>	FIRMA <u>[Handwritten signature]</u>



