



No. de Oficio: 16750/SEDUE/2021  
Expediente: S-059/2021  
Asunto: Subdivisión

## INSTRUCTIVO

**AL C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI S.A. DE C.V.**

Calzada del Valle 350 L-24, Del Valle  
San Pedro Garza García, Nuevo León  
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que enseguida se transcribe:

**Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de julio de 2021-dos mil veintiuno. -----**

**V I S T O . -** El expediente administrativo No. **S-059/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 21-veintiuno de abril del 2021-dos mil veintiuno, presentada por el **C. GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MENDEZ, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI S.A. DE C.V.**, por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión** del predio identificado bajo el expediente catastral número **90-801-052**, colindante a la calle Los Eucaliptos del Fraccionamiento Castaños del Vergel Etapa 2 en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, 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 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII, 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 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 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.

**III.** Que el predio objeto de la subdivisión que nos ocupa, forma parte del Fraccionamiento Castaños del Vergel de acuerdo al plano aprobado por esta Secretaría en fecha 22-veintidos de noviembre de 2019-dos mil diecinueve,



dentro del expediente administrativo número F-022/2019, 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. De acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con superficie de **1,382.889 m2** e identificado con el número de expediente catastral **90-801-052** para quedar en **04-cuatro porciones: LOTE 15** con superficie de **275.099 m2**, **LOTE 16** con superficie de **326.204 m2**, **LOTE 17** con superficie de **413.622 m2** y **LOTE 18** con superficie de **367.964 m2** colindantes a la calle Los Eucaliptos del Fraccionamiento Castaños del Vergel Etapa 2, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales; y para determinar el lote promedio del área inmediata al predio objeto del trámite que nos ocupa, se está tomando en cuenta 11-once lotes que colindan al oeste y 08-ocho lotes que colindan al sur, es decir un total de 19-diecinueve lotes, cuya superficie promedio es de 267.79 m2 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° **3680000020608**, de fecha 14-catorce de julio del 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$12,044.93 (DOCE MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS 93/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$15,056.16 (QUINCE MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS 16/100 M.N.) se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del mismo año; 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 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, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA:

**PRIMERO:** Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral **90-801-052** 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; colindante a la calle Los Eucaliptos del Fraccionamiento Castaños del Vergel Etapa 2 en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, 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 23-veintitrés de junio de 2021-dos mil veintiuno, **no** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colindan los lotes resultantes, por lo que para la calle Los Eucaliptos deberán respetar el límite 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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ  
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



AGG



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Virginia Noemi Garza Garza siendo las 13:05 horas del día 21 del mes de Julio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

NOMBRE

V. NOEMI GARZA GARZA

FIRMA

Allexis

FIRMA

Virginia Noemi G.