



## INSTRUCTIVO

**C. JAVIER GUADALUPE FERNANDEZ MORENO  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI, S.A. DE C.V.**

Escobedo, No. 421, Col. Centro

Apodaca, 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 19-diecinueve días del mes de febrero de 2019-dos mil diecinueve. -**

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-002/2019, formado con motivo del escrito presentado el 07-siete de enero del 2019-dos mil diecinueve presentada por el **C. JAVIER GUADALUPE FERNANDEZ MORENO** en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS JAJEMI, S.A. DE C.V.** quien se acredita mediante Escritura Pública Número 4,035-cuatro mil treinta y cinco, de fecha 23-veintitrés de febrero del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado y Contador Público César González Cantú, Notario Público Titular Número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **4,858.775 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **83-445-001**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número **36,814**-treinta y seis mil ochocientos catorce, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Numero 26-veintiséis, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número **9655**, Volumen 300, Libro 387, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2018-dos mil dieciocho; predio colindante a la Av. Cumbres Madeira y a la Av. Cumbres del Sol del Fraccionamiento Cumbres La Joya, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-7 de hasta 67 viviendas por hectárea.

**II.** Que de acuerdo a la Escritura Pública Número 36,814-treinta y seis mil ochocientos catorce, descrita anteriormente, el predio en comento pertenece al Fraccionamiento Cumbres La Joya, autorizado en fecha 18-dieciocho de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo F-032/2017,



inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 3 volumen 180 libro I, sección Fraccionamientos, en fecha 16-dieciséis de marzo del 2018-dos mil dieciocho; 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.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día 07-siete de enero del 2019-dos mil diecinueve, manifiesta lo siguiente: " *...me permito solicitar a Usted, el trámite de **Subdivisión del predio ubicado en Avenida Cumbres Madeira cruz con Cumbres del Sol, Lote 001, en el Fraccionamiento Cumbres La Joya, en Monterrey, N.L. en 2-dos lotes resultantes, con una superficie total de 4,858.775 Mts2, y con Expediente Catastral Número 83-445-001, lo anterior se motiva por así convenir a los intereses de mi representada, en virtud de ser necesario para otro proyecto comercial a futuro...***"

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: "*...Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía...*".

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Polígono A** con una superficie de **1,207.618 m2** colindante a la Av. Cumbres Madeira y **Polígono B** con una superficie de **3,651.157 m2** colindante a la Av. Cumbres del Sol, Fraccionamiento Cumbres La Joya, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente en el Municipio de Monterrey, N. L. así mismo, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Media D-7 en donde se permiten hasta 67 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **4,858.775 m2** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. 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 2013-2025; 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 subdivisión del lote 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, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 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 la IX 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., 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 Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **4,858.775 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **83-445-001**, para quedar como sigue **Polígono A** con una superficie de **1,207.618 m2** colindante a la Av. Cumbres Madeira y **Polígono B** con una superficie de **3,651.157 m2** colindante a la Av. Cumbres del Sol, Fraccionamiento Cumbres La Joya, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente en el 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 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 22-veintidos de agosto de 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la Av. Cumbres Madeira y Av. Cumbres del Sol respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**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. 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 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.* 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, 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:** 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:** 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, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo 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. ROQUE YÁÑEZ RAMOS**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
**Arq. Virginia Castillo González**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/<sup>6</sup>gsp/<sup>4</sup>lazc/SCG/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ileana Leticia Treviño Flores siendo las 12:23 horas del día 11 del mes de marzo del año 2019.

**EL C. NOTIFICADOR**  
NOMBRE Arq. Maleny Coral Aranda  
FIRMA

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**  
NOMBRE Ileana Leticia Treviño Flores  
FIRMA