



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 No. 350, 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 29-veintinueve días del mes de septiembre de 2021-dos mil veintiuno,--
VISTO.** - El oficio No. SAY-DJ/7856/2021 que suscribe el Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento del municipio de Monterrey, en contra de la resolución emitida en fecha 17-diecisiete de mayo del 2021-dos mil veintiuno, por el Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, emitido dentro del expediente administrativo número S-058/2021, identificada bajo el número de oficio 16222/SEDUE/2021, se ha dictado por esta Dirección Jurídica de la Secretaria del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, una resolución la cual en sus puntos resolutive dice:

"PRIMERO. - *Ha procedido el Recurso de Revisión interpuesto por la persona moral denominada CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V., por conducto de su representante el ciudadano GUSTAVO ADOLFO COINDREAU MÉNDEZ, en su carácter de propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral número 90-801-032en contra de la resolución emitida en fecha 17 diecisiete de mayo de 2021 dos mil veintiuno, emitida por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, , dentro del expediente administrativo número S-058/2021, mediante la cual se niega la solicitud de la subdivisión del predio en cuestión, notificada en fecha 27 veintisiete de julio de 2021 dos mil veintiuno.*

SEGUNDO. - *En los términos antes anotados, y conforme a lo dispuesto por el artículo 415, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se **REVOCA TOTALMENTE** el acto recurrido. Por lo que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, deberá dejar sin efectos, la resolución impugnada, para que con plena facultad dicte otra en su lugar debidamente fundada y motivada, en virtud del cual resuelva en sentido afirmativo la solicitud presentada por el recurrente, respecto de subdivisión del inmueble identificado con el expediente catastral número 90-801-032, colindante a la calle Los Eucaliptos, del Fraccionamiento Castaños del Vergel Etapa 2, Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, Monterrey, Nuevo León, siendo basto para tales efectos que la solicitante corrija las medidas relativas al LOTE L13, para el efecto de que cumpla con lo dispuesto por el artículo 230, fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:



ACUERDA:

VISTO. -El expediente administrativo No. S-058/2021, formado con motivo de la solicitud presentada el día 21-veintuno de abril de 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 90-801-032, colindante a la calle Los Eucaliptos y Servidumbre de Paso, del Fraccionamiento Castaños del Vergel Etapa 2, 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, 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 **1,454.163 m²** e identificado con el número de expediente catastral **90-801-032** para quedar en **05-cinco porciones: LOTE 10** con superficie de **289.707 m²**, **LOTE 11** con superficie de **323.197 m²**, **LOTE 12** con superficie de **267.790 m²** colindantes a la calle Los Eucaliptos, **LOTE 13** con superficie de **267.790 m²** colindante a la calle Los Eucaliptos y Servidumbre de Paso, y **LOTE 14** con superficie de **305.679 m²** colindante a Servidumbre de Paso, 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 se está tomando en cuenta los 15-quince predios colindantes en su lado oeste y 04-cuatro predios colindantes en su lado suroeste, es decir un total de 19-diecinueve lotes en su entorno inmediato, **cuyo promedio es de 267.79 metros cuadrados de superficie aproximadamente** 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° **3470000056576**, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$15,056.16 (QUINCE MIL CINCUENTA 16/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$18,820.20 (DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS 20/100 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 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, la suscrita Secretaría 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 **90-801-032** 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 y Servidumbre de Paso 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 04-cuatro de marzo de 2020-dos mil veinte, **no** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas con las 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 Nancy Carolina Hernández Rodríguez siendo las 14:47 horas del día 29 del mes de SEPTIEMBRE del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE 700 Lepst

NOMBRE Nancy Carolina Hdz. Rdz.

FIRMA [Signature]

FIRMA [Signature]