



INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. ADRIANA PATRICIA PEREZ GIL RAMONES
Y LUIS ENRIQUE PEREZ GIL RAMONES, Y AL C. EMILIO CANTÚ GARCÍA,
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S. A. DE C. V.**
Adolfo Prieto No. 1913 B, Colonia Obrera,
Monterrey, Nuevo León
Presentes. -

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 julio del 2021-dos mil veintiuno. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-107/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-primero de julio del 2021-dos mil veintiuno, presentada por el **C. Víctor Manuel Mireles González, Apoderado legal de los C. C. ADRIANA PATRICIA PEREZ GIL RAMONES Y LUIS ENRIQUE PEREZ GIL RAMONES, y el C. EMILIO CANTÚ GARCÍA, Apoderado Legal de la persona moral denominada FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S. A. DE C. V.**, en carácter de propietarios; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral **81-000-002**, colindante a Servidumbre de Paso, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente 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, 234, 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 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-5 de hasta 42 viviendas por hectárea.
- III.** Que el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.
- IV.** Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción I 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, entre éstas la indicada en la fracción I del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: *“Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida”*; por lo que los promoventes acompañan copia



del Acta Fuera de Protocolo No. 123/298,205/19- ciento veintitrés diagonal doscientos noventa y ocho mil doscientos cinco diagonal diecinueve, de fecha 21-veintiuno de agosto del 2019-dos mil diecinueve, levantada ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, mediante la cual se inscribe Servidumbre de paso, misma que será voluntaria y permanente, sobre una porción de terreno con superficie de 10,143.22 metros cuadrados (servidumbre de paso, predio sirviente) parte del Polígono 2, con superficie de 572,589.74 m² (predio dominante y del cual se desprende el lote con superficie de 22,199.73 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 81-000-002 objeto de la subdivisión que nos ocupa), encontrándose inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 4028, volumen 194, libro 162 sección Gravamen de fecha 02-dos de diciembre de 2019-dos mil diecinueve.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con una superficie de **22,199.73 m²** e identificado con el número de expediente catastral **81-000-002** para quedar en **03-tres porciones: POLÍGONO 1** con superficie de **3,580.20 m²**, **POLÍGONO 2** con superficie de **13,870.91 m²** y **POLÍGONO 3** con superficie de **4,748.62 m²** colindantes a Servidumbre de Paso, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-5 de hasta 42 viviendas por hectárea y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **22,199.73 m²** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N^o **3680000020622**, de fecha 16-dieciséis de julio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$9,033.70 (NUEVE MIL TREINTA Y TRES PESOS 70/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$11,292.12 (ONCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 12/100 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.

VII. 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 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., 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: En los términos anteriores se **Aprueba la Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral **81-000-002** en los términos descritos en el numeral V del apartado de Considerandos de la presente resolución, la cual se describe gráficamente en el plano que al efecto se autoriza; colindante a Servidumbre de Paso, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el Artículo 234, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio





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 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.

QUINTO: De acuerdo al informativo de alineamiento vial con fecha 16-dieciséis de julio del 2019-dos mil diecinueve, si se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá los alineamientos viales que gráficamente se representan en el plano de subdivisión que al efecto se autoriza.

SEXTO: 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.*"

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 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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.

AGG

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



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Miguel Angel Garcia Salazar siendo las 09:57 horas del día 26 del mes de Julio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Melendez Rivera

NOMBRE Miguel Angel Garcia Salazar

FIRMA Allex

FIRMA [Signature]