



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA GU21 INMOBILIARIA, S. A. DE C. V.
Morones Prieto Poniente No. 2906 Colonia Del Carmen
Monterrey, Nuevo León
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-088/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de octubre de 2022-dos mil veintidós. -----
VISTO .- El expediente administrativo No. **S-088/2022**, formado con motivo del escrito presentado el 29-veintinueve de julio del 2022-dos mil veintidós, por los **C. C. Mario Alberto Ancira García y María Guadalupe Leal González, Apoderados Legales de la persona moral denominada GU21 INMOBILIARIA, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión en 04-cuatro porciones** del predio con superficie de **507.60 metros cuadrados** e identificado bajo el expediente catastral número **63-040-003**, ubicado frente a la Avenida Joaquín Pardave del fraccionamiento Residencial Cumbres Oro en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2022), presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **507.60 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **63-040-003**, para quedar en **04-cuatro porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **121.50 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **121.50 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **121.50 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 4** con superficie de **143.10 metros cuadrados**, ubicado frente a la Avenida Joaquín Pardave del fraccionamiento Residencial Cumbres Oro en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres en Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-088/2022**.

SEGUNDO.- Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:



22016

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los C. C. Mario Alberto Ancira García y María Guadalupe Leal González, Apoderados Legales de la persona moral denominada GU21 INMOBILIARIA, S. A. DE C. V., esta última en carácter de propietaria.
2. Copia simple de la Escritura Pública número 6,957-seis mil novecientos cincuenta y siete, de fecha 22-veintidós de marzo de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, de la que es titular el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, en el Primer Distrito, relativa a la Constitución de una Sociedad Mercantil denominada GU21 INMOBILIARIA, S. A. DE C. V., inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio mercantil electrónico número 138658*1 en fecha 25-veinticinco de abril de 2013-dos mil trece.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 76,896-setenta y seis mil ochocientos noventa y seis, de fecha 07-siete de mayo de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la persona moral denominada GU21 INMOBILIARIA, S. A. DE C. V., en la que se acordó entre otras cosas, nombrar como Apoderados Generales de la sociedad a diversas personas, entre ellos, a los C. C. Mario Alberto Ancira García y María Guadalupe Leal González, otorgándole Poder para Actos de Administración y otras facultades; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio mercantil electrónico número 138658*1 en fecha 10-diez de mayo de 2013-dos mil trece.
4. Copia simple de la Escritura Pública número 7,312-siete mil trescientos doce, de fecha 14-catorce de junio de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito, relativa a la Formalización de la Transmisión de Inmuebles por Escisión, a favor de la sociedad denominada GU21 INMOBILIARIA, S. A. DE C. V., por medio del cual, adquiere diversos inmuebles, entre ellos, el objeto del trámite que nos ocupa; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 6749, volumen 285, libro 270, sección Propiedad unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de agosto de 2013-dos mil trece.
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, autorizado en fecha 11-once de julio de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25343142/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de GU21 INMOBILIARIA, S. A. DE C. V., bajo el Número 6749, volumen 285, libro 270, sección Propiedad unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de agosto de 2013-dos mil trece; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
6. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 28-veintiocho de junio de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000301-22.
7. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 63-040-003 para resultar en 04-cuatro porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.



8. Copia simple del comprobante de pago electrónico en línea, en el que se describe que mediante recibo 306^a-2712 en fecha 31-treinta y uno de enero del año en curso, realizo el pago correspondiente al año 2022 bimestres del 01 al 06, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
9. 09-nueve Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio
10. Escrito firmado por los C. C. Mario Alberto Ancira García y María Guadalupe Leal González, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... a fin de que resulten 4 lotes individuales para la construcción de viviendas para su venta o bien para la venta de lotes individuales".
11. Copia simple de la identificación oficial de los C. C. Mario Alberto Ancira García y María Guadalupe Leal González.
- ✓ 12. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VII del apartado de Considerandos del presente resolutivo

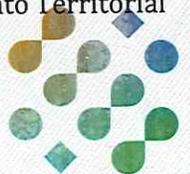
Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

CONSIDERANDO:

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, 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, Nuevo León; 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V y LII, 101 fracciones IV y XIV, 102 fracciones II y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que el promovente cumple con los requisitos indicados en el artículo 306, fracciones I a VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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, Nuevo León.

III. De acuerdo a la escritura de propiedad aportada por los propios promoventes, el plano del Fraccionamiento Residencial Cumbres Oro se encuentra inscrito, bajo el número 577, volumen 174, libro 90, sección fraccionamientos, unidad Monterrey, en fecha 05-cinco de enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, el predio que nos ocupa, forma parte del referido fraccionamiento; 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. 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, entre estas 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 pública...*".

V. 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, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-8 de hasta 83 viviendas por hectárea.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con superficie de **507.60 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **63-040-003**, para quedar en **04-cuatro porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **121.50 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **121.50 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **121.50 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 4** con superficie de **143.10 metros cuadrados**, todos ubicado frente a la Avenida Joaquín Pardave del fraccionamiento Residencial Cumbres Oro en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-8 de hasta 83 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 **507.60 metros cuadrados** resultan permitidas las **04-cuatro** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000028483**, de fecha 21-veintiuno de octubre del 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$16,164.96 (DIECISÉIS MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS 96/100 M. N.)** por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

VIII. 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 y alineamientos viales, 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 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 Nuevo León, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.



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

ACUERDA:

PRIMERO: Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio con superficie de **507.60 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **63-040-003, para quedar en 04-cuatro porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **121.50 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **121.50 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **121.50 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 4** con superficie de **143.10 metros cuadrados**, todos ubicado frente a la Avenida Joaquín Pardave del fraccionamiento Residencial Cumbres Oro en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 28-veintiocho de junio de 2022-dos mil veintidós, **no** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colindan los predios resultantes, por lo que para la Avenida Joaquín Pardave deberá 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.**"*

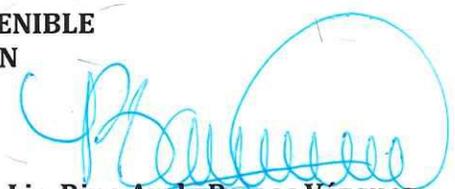
QUINTO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 306, fracciones del I a VIII de la 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 del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----


LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN


Lic. Rina Arely Ramos Vázquez
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente


Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

LMVA/gsp/emgmj

Siendo las 12:31 horas del día 31-treinta y uno del mes de Octubre del año 2022-dos mil veintidos, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Arq. Exa. Mario Cpe. Medina Jiménez

FIRMA: [Handwritten signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]