



INSTRUCTIVO

FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.
Zaragoza #1000 Sur, Piso 15, Centro;
Monterrey, Nuevo León,
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-074/2023 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 05-cinco días del mes de septiembre de 2023-dos mil veintitrés. -----

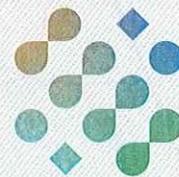
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-074/2023, formado con motivo del escrito presentado el 23-veintitrés de junio del 2023-dos mil veintitrés por el C. [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, esta última en su carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **12,936.11 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **83-021-529** con frente a Prolongación Ruiz Cortines y avenida Cumbres San Agustín, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 23-veintitrés de junio del 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **12,936.11 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **83-021-529** para quedar en **02-dos porciones: POL-2A** con una superficie de **9,936.11 metros cuadrados** con frente a las vías públicas denominadas Prolongación Ruiz Cortines y avenida Cumbres de San Agustín y **POL-2B** con superficie de **3,000.00 metros cuadrados** con frente a la vía pública denominada Prolongación Ruiz Cortines, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del Municipio de 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-074/2023**.

SEGUNDO. - El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. por el C. [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**(propietaria), de fecha 23-veintitrés de junio del 2023-dos mil veintitrés.
2. Copia simple de la escritura pública número [REDACTED] de fecha 12-doce de marzo del año 2003- dos mil tres, pasada ante la fe del Notario Público número 119 Lic. Ricardo Saldaña Dávalos, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a Protocolizar el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas compareció la empresa denominada "Fomento Empresarial Inmobiliario", S.A. de C.V., representada por su Delegado Especial el Señor [REDACTED] consistiendo el acto jurídico en la formalización de la transmisión parcial de bienes que pertenecían a la sociedad Promotora Los Laureles, S.A. de C.V., en favor de la sociedad Fomento Empresarial Inmobiliario S.A. de C.V., en virtud de la fusión de estas empresas, siendo el bien a transmitir, entre otros, una porción de terreno identificado como área fuera de trámite 1, con superficie de 813,689.86 m2. La anterior quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 10201, volumen 256, libro 205, sección I Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 03-tres de diciembre de 2003-dos mil tres.



Considerando que la escritura pública antes citada, justifica la acreditación del inmueble con superficie de 813,689.86 m², el mismo fue sujeto al desarrollo de un fraccionamiento, de los cuales resulta un lote identificado como Área Fuera de Trámite - C con una superficie de 15,936.11 m², lo anterior se puede hacer constar en el acuerdo de fecha 15-quinque de diciembre de 2003-dos mil tres, con número de oficio DFR1187/2003, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, plano que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 704, volumen 174, libro 116, sección Fraccionamiento Mty, en fecha 30-treinta de enero de 2004-dos mil cuatro.

Presenta copia simple del escrito de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte, dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, en el cual la persona moral denominada FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., por conducto de su representante legal, solicita se sirva registrar el Plano de Subdivisión autorizado en fecha 22-veintidós de septiembre del 2020-dos mil veinte, por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio 14795/SEDUE/2020, dentro del expediente administrativo S-071/2020, del inmueble identificado con el número de expediente catastral 83-021-526 con superficie de 15,936.11 m², para resultar 2-dos lotes, POL-1 con una superficie de 3,000.00 m² y POL-2 con una **superficie de 12,936.11 m²**, escrito ratificado en fecha 26-veintiséis de noviembre de 2020-dos mil veinte ante la fe del Lic. Adrián Kuri Balderas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, quedando asentado bajo el número 084/45/20 del Libro de Actas Fuera de Protocolo y debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 5308, volumen 123, libro 107, sección Auxiliares, unidad Monterrey, en fecha 08-ocho de diciembre de 2020-dos mil veinte.

3. Copia simple de la Escritura pública número [REDACTED] de fecha 24-veinticuatro de mayo de 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Lic. Enrique Treviño García, Notario Público suplente del Licenciado Helio E. Ayala Villarreal, Titular de la Notaría Pública número 110, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa **al Contrato de Constitución de Sociedad Anónima de Capital Variable** denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. de C.V.**; documental que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] segundo auxiliar Escrituras de sociedades Mercantiles sección Comercio, de fecha 13-trece de junio de 1996-mil novecientos noventa y seis.
4. Copia simple de la Escritura pública número [REDACTED]s, de fecha 10 de agosto de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Kuri Balderas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 84, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, en la que se hace constar que el apoderado legal de la sociedad mercantil denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. de C.V.**, **otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder General para Actos de Administración limitados con facultades de delegación**, a favor del señor [REDACTED]
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 11-once de mayo de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26243761/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, bajo el número 10201, volumen 256, libro 205, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 03-tres de diciembre de 2003-dos mil tres; 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. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **83-021-529** para resultar en 02-dos porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.



7. Copia del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 13-trece de marzo del 2023-dos mil veintitrés, relativo al expediente administrativo PT-ALVI 0000097/23.
8. Copia simple del recibo de pago con folio 382E-1851 de fecha veinte de enero del 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
9. 6-seis Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Carta Poder original otorgado por el C. [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, a favor de la [REDACTED] fungiendo como testigos los [REDACTED] anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
11. Escrito firmado por el C. [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"Mediante el presente escrito expreso mi interés en realizar la subdivisión con el fin de dar en arrendamiento los lotes comerciales resultantes de la subdivisión."*
12. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismos que se describen 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

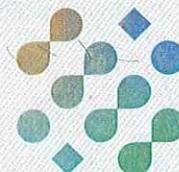
CONSIDERANDO

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, L y LII, 101 fracciones IV, XII 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. Que el promovente no acredita que el predio en cuestión forma parte de un fraccionamiento Autorizado, y al ser la subdivisión una acción de crecimiento previsto por el artículo 202 tercer párrafo fracción IX de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 210, fracción X de la Ley antes citada, el solicitante deberá de ceder gratuitamente a favor del Municipio áreas de cesión municipal sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público.

Por su parte el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, dispone: **"Artículo 234.** En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos".



En razón a lo anterior, se apercibe al solicitante o terceros causahabientes, que al solicitar una acción de crecimiento contemplado en la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León o la Ley que lo sustituya, donde se requiera el cumplimiento de la obligación de ceder áreas a favor del municipio, deberán cumplir con dicha la obligación.

IV. En el caso que nos ocupa, solicitan la subdivisión en 02-dos lotes, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por el artículo 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: **"Artículo 230. 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 y deberá observar las siguientes normas básicas: I. 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; II. 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 proyecto presentado solicitan la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **12,936.11 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **83-021-529** para quedar en **02-dos porciones: POL-2A** con una superficie de **9,936.11 metros cuadrados** con frente a las vías públicas denominadas Prolongación Ruiz Cortines y avenida Cumbres de San Agustín y **POL-2B** con superficie de **3,000.00 metros cuadrados** con frente a la vía pública denominada Prolongación Ruiz Cortines, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, Nuevo León; con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de zona, que se clasifica como Densidad D-9 Densidad Media de hasta 95 viviendas por hectárea de conformidad con el cuadro No 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de Monterrey; el predio solicitado respeta dicha densidad, ya que, llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio con expediente catastral **83-021-529**, resulta factible la subdivisión para los **02-dos lotes** requeridos, en razón a que se cumple con la normatividad de la densidad señalada.

VI. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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 régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; y de la subdivisión cuya autorización solicita, resultan 02-dos lotes: **POL-2A** con una superficie de **9,936.11 metros cuadrados** presenta frente a las vías públicas denominadas Prolongación Ruiz Cortines y avenida Cumbres de San Agustín y **POL-2B** con una superficie de **3,000.00 metros cuadrados** presenta frente a la vía pública denominada Prolongación Ruiz Cortines, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio **Nº 3170000030681**, de fechas 04-cuatro de julio del 2023-dos mil veintitrés, expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad **total de \$8,714.16 (OCHO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 16/100 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, la solicitud de **Subdivisión** cumple con 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; además se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio



Nº de Oficio: 24653/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-074/2023

Asunto: Subdivisión

de Monterrey 2013-2025 en lo relativo a la densidad y/o a la superficie del terreno y alineamientos viales previstos; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión, de la forma indicada en el numeral V y VI del presente apartado de Considerandos.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaría 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 de un (01) predio** con superficie de **12,936.11 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **83-021-529** para quedar en **02-dos porciones: POL-2A** con una superficie de **9,936.11 metros cuadrados** con frente a las vías públicas denominadas Prolongación Ruiz Cortines y avenida Cumbres de San Agustín y **POL-2B** con superficie de **3,000.00 metros cuadrados** con frente a la vía pública denominada Prolongación Ruiz Cortines, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, 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 emitido por la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, dentro del expediente número PT-ALVI 000097/23 de fecha 13-trece de marzo del 2023-dos mil veintitres, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Av. Ruiz Cortines y Av. Cumbres San Agustín, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar ochavo con longitud de curva 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 DIFIERE la obligación de ceder áreas en favor del Municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, 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.

QUINTO: 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.**"

SEXTO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, la autorización de la subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, y 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.



Nº de Oficio: 24653/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-074/2023

Asunto: Subdivisión

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: Notifíquese personalmente por conducto de 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.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Steele
Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

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

TVNB/bfgc/emgmj/temr

Siendo las 12:30 horas del día 11-once del mes de Septiembre del año 2023-dos mil veintitres, 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:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Esra María C. Medina Jiménez

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: *[Firma]*

FIRMA: [REDACTED]