

## INSTRUCTIVO

**C.C. EUGENIO RENE, MARIA ISABEL, JOSE JUAN, CELINA, JOSEFINA CATALINA, ANA LUCIA, GUILLERMO DE JESUS Y ROBERTO, TODOS DE APELLIDO GARZA MARTINEZ.**

Rio Verde N° 281  
Monterrey, Nuevo León.  
Presentes.-

**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., dentro del expediente administrativo al rubro señalado; ha dictado un acuerdo que a la letra dice:**

**PRIMERO.-** Para dar cumplimiento a la resolución dictada en fecha 21-veintiuno de noviembre del año 2014-dos mil catorce, pronunciada por el LIC. EULALIO MELENDEZ RODRIGUEZ, C. Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en la cual se resuelve el Recurso de Revisión interpuesto por los C.C. EUGENIO RENE, MARIA ISABEL, JOSE JUAN, CELINA, JOSEFINA CATALINA, ANA LUCIA, GUILLERMO DE JESUS Y ROBERTO, todos de apellido GARZA MARTINEZ. y en la cual se declara la procedencia del medio de defensa planteado en los términos señalados en el mismo, y declara la ilegalidad y por ende la nulidad de la resolución administrativa de fecha 02-dos de diciembre del año 2013-dos mil trece, contenida en el oficio 1027/2013/DIFR/SEDUE, dentro de los autos del Expediente Administrativo S-095/2013, para los efectos de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emita una nueva resolución en la que se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio en los términos que dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, En atención a lo antes ordenado, esta dependencia Municipal procede a dictar el siguiente:

Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de enero del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** De nueva cuenta el expediente administrativo No. S-095/2013, formado con motivo del escrito presentado el 30-treinta de julio del 2013-dos mil trece, por los C.C. EUGENIO RENE, MARIA ISABEL, JOSE JUAN, CELINA, JOSEFINA CATALINA, ANA LUCIA, GUILLERMO DE JESUS Y ROBERTO, todos de apellido GARZA MARTINEZ. quienes en su carácter de copropietarios solicitan la autorización de **Subdivisión en 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **18,960.741 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **22-089-063**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 14,992-catorce mil novecientos noventa y dos, de fecha 09-nueve de enero de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pedraza Díaz, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 2-dos, con ejercicio en este Municipio; y mediante Rectificación de Medidas y Error Material de fecha 16-dieciséis de abril del 2013, pasada ante la Fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Titular de la Notaría Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio en éste Primer Distrito Registral en el Estado; predio ubicado colindante a la Avenida San Jerónimo, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, 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 San Jerónimo.
- II. Que de acuerdo a resolución dictada en fecha 21-veintiuno de noviembre del año 2014-dos mil catorce, pronunciada por el LIC. EULALIO MELENDEZ RODRIGUEZ, C. Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se resuelve el Recurso de Revisión interpuesto por los C.C. EUGENIO RENE, MARIA ISABEL, JOSE JUAN, CELINA, JOSEFINA CATALINA, ANA LUCIA, GUILLERMO DE JESUS Y ROBERTO, todos de apellido GARZA MARTINEZ. y en la cual se declara la procedencia del medio de defensa planteado en los términos señalados en el mismo, y declara la ilegalidad y por ende la nulidad de la resolución administrativa de fecha 02-dos de diciembre del año 2013-dos mil trece, contenida en el oficio 1027/2013/DIFR/SEDUE, dentro de los autos del Expediente Administrativo S-



095/2013, para los efectos de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emita una nueva resolución en la que se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio en los términos que dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, aclarándose que según la resolución en comento, el alcance no es el de dejar sin efectos la obligación del particular de ceder área en relación al artículo 201 fracción VIII en relación al diverso 221, Fracción II, sino exclusivamente en lo tocante al diferir la obligación de la cesión.

- III. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes, de fecha 03-tres de julio del 2013-dos mil trece y recibido en esta Secretaría el 30-treinta de julio de 2013-dos mil trece señala lo siguiente: *"Por medio del presente escrito manifestamos a usted(es), que actualmente somos copropietarios de un predio, el cual está ubicado en Ave. San Jerónimo No. 1104 y 1106-A en la colonia Miravalle de este Municipio; motivo por el cual estamos solicitamos ante esta Secretaría la aprobación de una subdivisión es porque tenemos la necesidad de llevar a cabo una liquidación de copropiedad y que cada quien quede con un lote y su porcentaje, establecido por nuestra abuelita quien dono esta propiedad a favor de los suscritos dentro de la escritura que se anexa al trámite."*
- IV. Que esta Secretaria , envió el oficio número **884/2015/CJ-SEDUE** de fecha 15-quince de mayo de 2015, a la Dirección Jurídica de la Secretaria del Ayuntamiento de este Municipio donde solicita la opinión Jurídica en relación al cumplimiento del recurso de Revisión que fuera resuelto en fecha 10 de octubre de 2014, a través del cual se ordenara dejar sin efecto la resolución de fecha 02-dos de diciembre de 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo S-095/2013 y por el cual se ordenó dictar una nueva resolución en la que se deja de aplicar el artículo 201 fracción VIII, en relación con el diverso 221, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en el exclusivo tema de subdivisión del inmueble.
- V. Que en respuesta al oficio número **884/2015/CJ-SEDUE**, cuyo contenido se hace mención en el párrafo que antecede al presente, la Dirección Jurídica de la Secretaria del Ayuntamiento de este Municipio emitió el oficio número **DJ5367/2015**, en el cual manifiesta lo siguiente:..... *"En el caso , al efecto cabe hacer mención que si bien es cierto se dejó sin efectos la resolución por medio de la cual se negó la subdivisión toda vez que nos e había cumplido con la cesión del 17% de la superficie total del inmueble, también es cierto que los efectos del recurso en cita son muy claros, pues lo que se limita o en su caso se dejó sin efectos, es que se requiera en respuesta al trámite de subdivisión la cesión de la porción que se indica o en su caso al pago del mismo porcentaje a favor del municipio, tal como lo establece el artículo 201 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado; sin embargo , tal como se refirió en la propia resolución, no existe documento que avale que efectivamente acredite que los propietarios cumplieron con tal obligación; sin embargo la misma no se puede hacer efectiva al momento de resolver el trámite de subdivisión de referencia, que se dejara sin efectos al momento de resolver el recurso de revisión interpuesto."* Y continua señalando..... *"No obstante, si bien el diverso artículo 205 de la misma Ley en trato establece que el pago de dicha obligación deberá diferirse hasta en tanto se autorice el uso, destino o incorporación del predio, también es cierto que dicho predio en la actualidad ya cuenta con uso de suelo aprobado debidamente por esa Secretaria en fecha anterior a la resolución que se dejara sin efectos; sin que exista impedimento alguno para que se lleve a cabo el requerimiento en acto posterior ejercido por la Tesorería Municipal de Monterrey, y en su con apoyo de esta Dirección Jurídica, para que lleven a cabo el procedimiento a través del cual se haga cumplir con la cesión del 17% a que hace referencia el dispositivo legal en cita o en su caso el pago correspondiente a dicha porción; pues en tanto los efectos de la resolución que fuera emitida por esta Dirección Jurídica no tienen el alcance de que se exima a la propietaria del inmueble de dicha obligación."*
- VI. Por lo tanto y en base a lo expuesto por el Director Jurídico de la Secretaria del Ayuntamiento de este Municipio, Licenciado José Francisco de la Cruz Suarez, mediante oficio DJ5367/2015, esta Secretaría emitió el oficio 1978/2015/DIFR/SEDUE, dirigido al Tesorero Municipal del Municipio de Monterrey para los efectos señalados por el Director Jurídico en el tema en cuestión.
- VII. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que el predio se encuentra con construcción.



VIII. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **5,128.880 m<sup>2</sup>** y **Lote 2** con una superficie de **6,260.7837 m<sup>2</sup>** colindantes a la avenida San Jerónimo; **Lote 3** con una superficie de **1,276.058 m<sup>2</sup>** y **Lote 4** con una superficie de **1,276.058 m<sup>2</sup>** colindantes a la calle Río Verde y **Lote 5** con una superficie de **5,018.908 m<sup>2</sup>** colindante a la avenida Miravalle, calle Faroles y calle Río Verde; 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 zona, que se clasifica como Densidad Baja D-4 en donde se permiten hasta 33 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 **18,960.741 m<sup>2</sup>**, resultan permitidas **las 05-cinco** unidades solicitadas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

IX. 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 I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 191 fracción IX, 221 fracción I a IV, 279, 280 fracciones I a la IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto 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 y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 10,11, 12 fracción III y 15 fracción I, Inciso D) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### ACUERDA:

**PRIMERO:** En los términos anteriores se **Aprueba la Subdivisión 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **18,960.741 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **22-089-063**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **5,128.880 m<sup>2</sup>** y **Lote 2** con una superficie de **6,260.7837 m<sup>2</sup>** colindantes a la avenida San Jerónimo; **Lote 3** con una superficie de **1,276.058 m<sup>2</sup>** y **Lote 4** con una superficie de **1,276.058 m<sup>2</sup>** colindantes a la calle Río Verde y **Lote 5** con una superficie de **5,018.908 m<sup>2</sup>** colindante a la Avenida Miravalle, calle Faroles y calle Río Verde; en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo 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 que conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior además atendiendo a resolución dictada en fecha 21-veintiuno de noviembre del año 2014-dos mil catorce, pronunciada por el LIC. EULALIO MELENDEZ RODRIGUEZ, C. Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde se resuelve el Recurso de Revisión interpuesto por los **C.C. EUGENIO RENE, MARIA ISABEL, JOSE JUAN, CELINA, JOSEFINA CATALINA, ANA LUCIA, GUILLERMO DE JESUS Y ROBERTO, todos de apellido GARZA MARTINEZ.** y en la cual se declara la procedencia del medio de defensa planteado en los términos señalados en el mismo, y declara la ilegalidad y por ende la nulidad de la resolución administrativa de fecha 02-dos de diciembre del año 2013-dos mil trece, contenida en el oficio 1027/2013/DIFR/SEDUE, dentro de los autos del Expediente Administrativo S-095/2013, para los efectos de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emite la presente resolución en la que se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio en los términos de la ley invocada, aclarándose que según la resolución en comento, el alcance no es el de dejar sin efectos la obligación del particular de ceder área en relación al artículo 201 fracción VIII en relación al diverso 221, Fracción II, sino exclusivamente en lo tocante al diferir la obligación de la cesión, lo que antecede en virtud del imperativo legal derivado directamente de la disposición legal invocada, al haber sido declarada la nulidad de la resolución administrativa de fecha 02 de diciembre de 2013, debiendo emitirse una nueva resolución en la que deje de aplicar el artículo 201 fracción VIII,



en relación al 221, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano, efecto que imprime "exclusivamente" al tema de Subdivisión del inmueble materia del presente acuerdo.

**TERCERO:** De conformidad con lo establecido por el Artículo 221 Fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa del promovente las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarios para atender a los nuevos predios que se generen. 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.

**CUARTO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 14-catorce de enero del 2013-dos mil trece, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para las calles Río Verde y Faroles respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la Av. San Jerónimo respetar banquetta existente y respetar ochavos mínimo de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**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. De acuerdo al Artículo 279 de 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.*

**SEXTO:** 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.

**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 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, 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.

**ATENTAMENTE**  
**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**C. ING. GABRIEL EUGENIO TODD ALANIS**



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Guillermo de Jesús Garza siendo las 2:00 horas del día 12 del mes de EN del año 2016-dos mil dieciséis.

**EL C. NOTIFICADOR**  
FIRMA [Signature]  
NOMBRE Jorge A. M. Castro

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**  
FIRMA Guillermo de Jesús Garza Usategui  
NOMBRE [Signature]