



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: 4954/SEDUE/2017

Expediente: S-174/2016

Asunto: el que se indica

INSTRUCTIVO

C. JAVIER ARECHAULETA SANTOS, REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "VIDRIERA MONTERREY, S. A. DE C. V."

Ricardo Margain N° 400 Colonia Valle Del Campestre

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:

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de mayo de 2017-dos mil diecisiete.-

V I S T O - los documentos que integran el expediente administrativo **No. S-174/2016**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. JAVIER ARECHAULETA SANTOS**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada "**VIDRIERA MONTERREY, S. A. DE C. V.**", acreditándose mediante, Escritura Pública Número 10,365 - diez mil trescientos sesenta y cinco de fecha 27-veintisiete de enero del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la Fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Titular de la Notaría Pública número 25, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al primer distrito registral con residencia en esta ciudad; a través del el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 05-cinco porciones** del predio con una superficie total de **138,386.29 metros cuadrados** e identificado con los números de expediente catastral **06-319-002, 06-319-004 y 06-319-007**; los cuales se acreditan mediante la Escritura Pública Número 8,455 de fecha 20-veinte de agosto de 2015 - dos mil quince de octubre, pasada ante la Fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al primer distrito registral con residencia en este municipio, e inscrita bajo el número 6775, Volumen 294, Libro 271, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 05-cinco de agosto de 2016 - dos mil dieciséis ; Predio colindante a las calles Magallanes, Escobedo y Progreso y Vía Tampico, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en el Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

RESULTANDO

I. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **91,044.93 m2** colindante a las calles Magallanes, Progreso y Vía Tampico, **Lote 2** con una superficie de **23,575.46 m2** colindante a la calle Escobedo, **Lote 3** con una superficie de **11,569.38 m2** colindante a la calle Escobedo, **Lote 4** con una superficie de **5,886.93 m2** colindante a la calle Escobedo y **Lote 5** con una superficie de **740.05 m2** colindante a vialidad interna con superficie de **5,569.54 m2**, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna.

II. Que la figura de la subdivisión se rige por las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que en su artículo 221 fracción I, establece lo siguiente: "*La subdivisión es la partición de*



No. de Oficio: **4954/SEDUE/2017**
Expediente: S-174/2016
Asunto: **el que se indica**

un predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población en dos o más fracciones y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas: I. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser mayor a 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública;"

III. Visto el proyecto presentado por el promovente, así como lo dispuesto en el numeral citado en el considerando que antecede, y atento a la facultad expresa establecida en el diverso artículo 359 segundo párrafo del Ordenamiento Legal invocado, ésta Secretaría emitió el oficio número **4025/SEDUE/2017**, de fecha 12-doce de enero del 2017 - dos mil diecisiete, notificado el día 21 - veintiuno de febrero del mismo año, por medio del cual previno al solicitante para que dentro de un término de **20-veinte días hábiles** contados a partir del día siguiente al de la notificación del referido oficio, allegara a esta Autoridad la siguiente documentación indispensable para estar en condiciones de resolver lo conducente, como enseguida se transcribe:

"A).- Presentar documento que acredite la personalidad jurídica: acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia) y poder (suficiente para el presente tramite) de representante legal debidamente acreditado.

*B).- Presentar 7 planos a escala del proyecto de subdivisión, con máximo 5-cinco lotes resultantes **con frente a la vía pública debidamente acreditada**, con firma autógrafa del propietario o representante legal debidamente acreditado;"*

IV. Que en relación al oficio número **4025/SEDUE/2017**, de fecha 12-doce de enero del 2017 - dos mil diecisiete, notificado el día 21 - veintiuno de febrero del mismo año; mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 01 - primero de marzo del presente año, el promovente del trámite en comento, allegó únicamente copia certificada por el Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público No. 25 de la Escritura Pública Número 10,365- diez mil trescientos sesenta y cinco de fecha 27-veintisiete de enero del 2017-dos mil diecisiete, relativa al poder que le otorga la persona moral denominada Vidriera Monterrey, S. A. de C. V., al C. Lic. Javier Arechavaleta Santos, así mismo manifestó lo siguiente:

"B) Presento siete planos a escala debidamente firmados

B.1.- Los cinco lotes resultantes dan frente a vialidad de la siguiente manera:

Lote 1.- Da Frente a vialidad a la Calle Progreso en su lado Norte y a la Calle Magallanes en su lado Sur

Lote 2.- Dando Frente a vialidad a Calle Escobedo en su lado Oriente

Lote 3.- Dando Frente a vialidad a calle Escobedo en su lado Oriente

Lote 4.- Dando Frente a vialidad a calle Escobedo en su lado Oriente y calle Magallanes en su lado Sur



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: 4954/SEDUE/2017

Expediente: S-174/2016

Asunto: el que se indica

Lote 5.- Dando a vialidad, que era inicialmente para el uso de carretas, conforme lo fue requiriendo la empresa esta vialidad se fue ampliando hasta su estado actual. Es importante mencionar que el uso que se le da a una vialidad pública es para incorporar los servicios como son agua, luz y drenaje principalmente y algunos servicios privados como son la fibra óptica y el gas. Así mismo es de uso común público y de libre tránsito En la vialidad existente dentro de nuestro predio identificado en el lote 1 que da acceso al lote 5 (Museo del Vidrio) con superficie de 5,569.54 m2 no existe ningún servicio y su uso como tal data desde 1909 a la fecha. Nunca ha sido de uso común y nunca ha sido del dominio público por disposición de la Ley de la Autoridad Competente por lo que en el punto específico del lote 5 nos acogemos al beneficio del Artículo 14 de nuestra Carta Magna con el fin de que se le reconozca a mi representada los derechos adquiridos por ser estos muy anteriores al inicio de las Ley que rige la materia.

B.2.- Menciono como hecho relevante que la Autoridad nos solicita presentar algún documento que acredite debidamente la vía Pública. En respuesta a esta parte del cumplimiento de la prevención manifiesto que dichos documentos que acrediten debidamente las vías públicas obran por su naturaleza en los archivos de la Autoridad Municipal Competente por lo tanto se considera cubierta esta parte de la prevención." (el subrayado es nuestro).

V. Ahora bien, es preciso indicar que el promovente en el escrito presentado en fecha 01-primero de marzo del presente año, expresa lo siguiente: "En la vialidad existente dentro de nuestro predio identificado en el lote 1 que da acceso al lote 5 (Museo del Vidrio) con superficie de 5,569.54 m2 no existe ningún servicio y su uso como tal data desde 1909 a la fecha. Nunca ha sido de uso común y nunca ha sido del dominio público por disposición de la Ley de la Autoridad Competente por lo que en el punto específico del lote 5 nos acogemos al beneficio del Artículo 14 de nuestra Carta Magna con el fin de que se le reconozca a mi representada los derechos adquiridos por ser estos muy anteriores al inicio de las (SIC) Ley que rige la materia." , por lo que resulta necesario puntualizar que esta Autoridad no le está desconociendo los derechos adquiridos que pudiera tener el predio objeto del trámite que nos ocupa, pero este como un solo polígono, situación que varía con la subdivisión, de cuya autorización pretende obtener, a la cual le son aplicables las disposiciones de la Ley vigente en materia de desarrollo urbano.

VI. Que del análisis de las manifestaciones contenidas en el escrito presentado en fecha 01-primero de marzo del año en curso, por el C. Javier Arechavaleta Santos, en su carácter de Apoderado de la persona moral denominada Vidriera Monterrey, S. A. de C. V., se confirma que la vialidad a la que refiere dará "acceso" al lote identificado con el número 5-cinco según el proyecto de subdivisión presentado, es de carácter privado, misma que forma parte de la superficie del diverso lote identificado con el número 1-uno, según lo manifiesta el propio promovente, al señalar que nunca ha sido de uso común y nunca ha sido del dominio público, puesto que se encuentra al interior del predio objeto de la subdivisión que nos ocupa, el cual como un solo polígono cuenta con colindancias a diversas vías públicas, sin embargo de acuerdo al proyecto de subdivisión que pretende se le autoriza, como se mencionó anteriormente, el lote resultante identificado con el número 5-cinco no cuenta con frente a la vía pública, por lo que no cumple con uno de las normas básicas que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece para las subdivisiones, esto en el artículo 221 fracción I, que señala: "ARTÍCULO 221. La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de



No. de Oficio: 4954/SEDUE/2017
Expediente: S-174/2016
Asunto: el que se indica

los centros de población en dos o más fracciones y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas: I. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser mayor a 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública;”, así mismo es menester señalar que el Ordenamiento legal invocado en el diverso numeral 5 fracción LXII define la Vía pública: “es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes.”.

VII. Que una vez llevada a cabo la revisión integral del expediente y las constancias que en el obran, se advierte que a la fecha el interesado **no ha cumplido en su totalidad** con lo ordenado en la prevención contenida en el oficio número 4025/SEDUE/2017, de fecha 12-doce de enero del 2017 - dos mil diecisiete, no obstante de estar debidamente notificado el día 21 - veintiuno de febrero del mismo año.

CONSIDERANDO

I.- Esta Secretaría es competente para conocer y resolver sobre el presente trámite administrativo, de conformidad a lo dispuesto por los artículos I fracción V, 5 fracciones I y , 6 fracción IV, 10 fracción XIII y último párrafo, 11, 88 segundo párrafo, 191 fracción IX, 192 fracción I, 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, 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 del Municipio de Monterrey.

II.- En el anterior orden de ideas y al no contarse con la información, y no cumplir con las normas básicas y requisitos mínimos requeridos en términos de los artículos 221 fracción I, 280 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como el artículo 155 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., para resolver la solicitud conforme a derecho y aunado a lo ordenado por el artículo 88 segundo párrafo de la Ley de la materia, el cual obliga a las autoridades administrativas, estatales y municipales, de abstenerse de expedir permisos, licencias y autorizaciones que contravengan lo establecido en esta Ley, en los convenios de coordinación urbana, o en los referidos planes o programas, y califica que serán nulos de pleno derecho los que se expidan en contravención a lo dispuesto en dicho artículo; La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología:

ACUERDA

PRIMERO: Por lo expuesto y fundado se **Niega la Subdivisión en 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **138,386.29 metros cuadrados** e identificado con los números de expediente catastral **06-319-002, 06-319-004 y 06-319-007**, colindante a las calles Magallanes, Escobedo y Progreso y Vía Tampico, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: 4954/SEDUE/2017
Expediente: S-174/2016
Asunto: el que se indica

SEGUNDO: 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.

TERCERO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Yolanda Hernández Reyes, Cristina Kalbbermatten Bladinieres, Mario Alberto Martínez Galván y Saúl Antonio Morales Juárez, 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, Nuevo León.-----



Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez

SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

SECRETARIA DE DESARROLLO

URBANO Y ECOLOGIA

Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

gsp/jjrg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente oficio, que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del año _____.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: _____ NOMBRE: _____

FIRMA: _____ FIRMA: _____



