



INSTRUCTIVO

**AL C. JUAN ANTONIO GONZALEZ AMAYA
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
"VEKSEL DESARROLLOS, S. A. DE C. V."**

C. Zuazua, No.113, Col. Centro
Monterrey, N.L
Presente.-

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 20-veinte días del mes de diciembre de 2017-dos mil diecisiete. -----

V I S T O .- El expediente administrativo No. S-123/2017, formado con motivo del escrito presentado el 03-tres de noviembre del 2017-dos mil diecisiete presentada por el C. JUAN ANTONIO GONZALEZ AMAYA, quien acredita su personalidad como apoderado Legal de la persona moral denominada "VEKSEL DESARROLLOS, S. A. DE C. V." mediante poder general para Actos de Administración ratificado en fecha 28-veintiocho de junio del 2017-dos mil diecisiete ante el licenciado Francisco F. Garza Zamudio, titular de la Notaria Publica número 32-treinta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 65,326/17-sesenta y cinco mil trescientos veintiséis; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 03-tres porciones**, del predio con superficie de **547.30 M2**, identificado bajo el expediente catastral número **31-303-009**, el cual se acredita mediante: a) Escritura Pública Número **16,425**-dieciséis mil cuatrocientos veinticinco, de fecha **13-trece de junio del 2017-dos mil diecisiete**, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Número **75**-setenta y cinco, con ejercicio en este Municipio, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6,549, Volumen 297, libro 262, Sección propiedad, Unidad Monterrey de fecha 26-veintiseis de julio del 2017-dos mil diecisiete, y Rectificación de medidas y aclaración de descripción de medidas y colindancia ratificada en fecha 30-treinta de junio de 2017-dos mil diecisiete ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaria Publica 123-ciento veintitrés; según consta en el Acta Fuera de protocolo Nº **123/260,594/17** (ciento veintitrés diagonal doscientos sesenta mil quinientos noventa y cuatro diagonal diecisiete), inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 4802, Volumen 117, libro 97, Sección Auxiliares, de fecha 21-veintiuno de agosto del 2017-dos mil diecisiete; predio colindante a la calle Juana Asbaje, de la colonia Roma 2do sector, Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia, del Municipio de Monterrey, N. L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y



CONSIDERANDO

I. Qué acuerdo de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-6 de hasta 56 viviendas por hectárea.

II. Que de acuerdo a la Escritura Pública Número 16,425-dieciseis mil cuatrocientos veinticinco de fecha 13-trece de junio de 2017, descrita anteriormente, el predio en comento pertenece a la Colonia Roma 2º Sector; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 201 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 03-tres de Noviembre de 2017-dos mil diecisiete, manifiesta lo siguiente: "...POR MEDIO DE LA PRESENTE, ME PERMITO INFORMAR SOBRE EL MOTIVO DEL TRÁMITE DE **SUBDIVISIÓN**, EN RELACIÓN A 1 UN PREDIO DE MI PROPIEDAD, CON EXP. CAT. **31-303-009**, EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO COLINDANTE A LA CALLE PALESTINA Y JUANA ASBAJE #2850, COL. ROMA, EN ESTA CIUDAD. LA RAZÓN POR LA CUAL QUIERO, SUBDIVIDIR EL MISMO ES PARA LA POSIBLE VENTA DE LOS LOTES RESULTANTES..."

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población en dos o más, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción IV del numeral en comento, que a la letra indica lo siguiente: "IV. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan".

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **182.494 m2** colindante a la calle Juana Asbaje, **Lote 2** con una superficie de **182.436 m2** colindante a la calle Juana Asbaje, y **Lote 3** con una superficie de **182.370 m2** colindante a la calle Juana Asbaje, 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 Alta D-6 en donde se permiten hasta 56 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 **547.30 m2** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. 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 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, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ACUERDA:

PRIMERO: Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Subdivisión en 03-tres porciones**, del predio con superficie de **547.30 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **31-303-009**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **182.494 m²** colindante a la calle Juana de Asbaje, **Lote 2** con una superficie de **182.436 m²** colindante a la calle Juana de Asbaje, y **Lote 3** con una superficie de **182.370 m²** colindante a la calle Juana de Asbaje, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia, de la colonia Roma 2do Sector, en el Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: 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 de los promoventes 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.

TERCERO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 23-veintitres de mayo de 2017-dos mil diecisiete, señala lo siguiente: Para las calles Juana de Asbaje y Palestina. Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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. 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.*

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 280, fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Liliana Aide Zapata Cerda, Saúl Antonio Morales Juárez, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martín Martínez Barrón 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.-----



LIC. LUIS HORACIO BORTON VÁZQUEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Virgini
Arq. Virgilia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES
Gsp/mcac/S&S/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse AARÓN GARCÍA GUERRERO siendo las 12:50 horas del día 11 del mes de ENERO del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Arq. Maleny Coral Aranda Celestino</u>	NOMBRE <u>AARON GARCIA GUERRERO</u>
FIRMA	FIRMA

Nº de Oficio: 7464/SEDUE/2017
Expediente Nº S-123/2017
Asunto: Subdivisión

ACUERDO ADMINISTRATIVO

Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de diciembre de 2017-dos mil diecisiete. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. S-123/2017, formado con motivo del escrito presentado el 03-tres de noviembre del 2017-dos mil diecisiete presentada por el **C. JUAN ANTONIO GONZALEZ AMAYA**, quien acredita su personalidad como apoderado Legal de la persona moral denominada "**VEKSEL DESARROLLOS, S. A. DE C. V.**" mediante poder general para Actos de Administración ratificado en fecha 28-veintiocho de junio del 2017-dos mil diecisiete ante el licenciado Francisco F. Garza Zamudio, titular de la Notaría Publica número 32-treinta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 65,326/17-sesenta y cinco mil trescientos veintiséis; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 03-tres porciones**, del predio con superficie de **547.30 M2**, identificado bajo el expediente catastral número **31-303-009**, el cual se acredita mediante: **a) Escritura Pública Número 16,425**-dieciseis mil cuatrocientos veinticinco, de fecha 13-trece de junio del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en este Municipio, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6,549, Volumen 297, libro 262, Sección propiedad, Unidad Monterrey de fecha 26-veintiseis de julio del 2017-dos mil diecisiete, y Rectificación de medidas y aclaración de descripción de medidas y colindancia ratificada en fecha 30-treinta de junio de 2017-dos mil diecisiete ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaría Publica 123-ciento veintitrés; según consta en el Acta Fuera de protocolo **Nº123/260,594/17** (ciento veintitrés diagonal doscientos sesenta mil quinientos noventa y cuatro diagonal diecisiete), inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 4802, Volumen 117, libro 97, Sección Auxiliares, de fecha 21-veintiuno de agosto del 2017-dos mil diecisiete; predio colindante a la calle Juana Asbaje, de la colonia Roma 2do sector, Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia, del Municipio de Monterrey, N. L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

CONSIDERANDO

I. Qué acuerdo de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-6 de hasta 56 viviendas por hectárea.

II. Que de acuerdo a la Escritura Publica Numero 16,425-dieciseis mil cuatrocientos veinticinco de fecha 13-trece de junio de 2017, descrita anteriormente, el predio en comento pertenece a la Colonia Roma 2º Sector; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 201 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 03-tres de Noviembre de 2017-dos mil diecisiete, manifiesta lo siguiente: "...POR MEDIO DE LA PRESENTE, ME PERMITO INFORMAR SOBRE EL MOTIVO DEL TRÁMITE DE **SUBDIVISIÓN**, EN RELACIÓN A 1 UN PREDIO DE MI PROPIEDAD, CON EXP. CAT. 31-303-009, EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO COLINDANTE A LA CALLE PALESTINA Y JUANA ASBAJE #2850, COL. ROMA, EN ESTA CIUDAD. LA RAZÓN POR LA CUAL QUIERO, SUBDIVIDIR EL MISMO ES PARA LA POSIBLE VENTA DE LOS LOTES RESULTANTES..."

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población en dos o más, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción IV del numeral en comento, que a la letra indica lo siguiente: "IV. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan".

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **182.494 m2** colindante a la calle Juana Asbaje, **Lote 2** con una superficie de **182.436 m2** colindante a la calle Juana Asbaje, y **Lote 3** con una superficie de **182.370 m2** colindante a la calle Juana Asbaje, 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 Alta D-6 en donde se permiten hasta 56 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 **547.30 m2** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. 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 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, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ACUERDA:

PRIMERO: Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Subdivisión en 03-tres porciones**, del predio con superficie de **547.30 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **31-303-009**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **182.494 m2** colindante a la calle Juana de Asbaje, **Lote 2** con una superficie de **182.436 m2** colindante a la calle Juana de Asbaje, y **Lote 3** con una superficie de **182.370 m2** colindante a la calle Juana de Asbaje, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia, de la colonia Roma 2do Sector, en el Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: 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 de los promoventes 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.

TERCERO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 23-veintitres de mayo de 2017-dos mil diecisiete, señala lo siguiente: Para las calles Juana de Asbaje y Palestina. Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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. 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.*

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 280, fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Liliana Aide Zapata Cerda, Saúl Antonio Morales Juárez, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martin Martínez Barrón 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.-----



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

Gsp/mcac/SCS/bash
8