



INSTRUCTIVO

**AL C. JORGE ANTONIO LÓPEZ MIRELES
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
IDENTIDAD TRIDIMENSIONAL, S. DE R. L. DE C. V.**
Av. De la Clínica No. 2520, colonia Sertoma
Monterrey, Nuevo León
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de julio de 2020-dos mil veinte. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-043/2020**, formado con motivo del escrito presentado el 02-dos de abril del 2020-dos mil veinte, por el **C. JORGE ANTONIO LÓPEZ MIRELES Apoderado Legal de la persona moral denominada IDENTIDAD TRIDIMENSIONAL, S. DE R. L. DE C. V.** en su carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado bajo el expediente catastral número **69-017-033**, colindante a la calle Donatelo del Fraccionamiento Renacimiento Segundo Sector en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres de Monterrey, del Municipio de Monterrey, N. L.

ANTECEDENTES

1. En fecha 07-siete de abril del 2003-dos mil tres, mediante resolución contenida bajo el número de oficio DFR0329/2003 emitida dentro del expediente administrativo 12/2003, se autorizó la Modificación del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento denominado Renacimiento 1º, 2º, 3º y 4º sectores, encontrándose vigente el Plan de Desarrollo Urbano de Monterrey, N. L., en cuyo plano de densidades, se estableció para dicha zona una densidad tipo D3, densidad baja, donde se pueden desarrollar un máximo de 25 viviendas por hectárea.

2. En fecha 28-veintiocho de octubre de 2003-dos mil tres, mediante resolución contenida bajo el número de oficio DFR1077/2003 emitida dentro del expediente administrativo 236/2003 se aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los lotes del fraccionamiento Renacimiento 1º y 2º

Y además visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

CONSIDERANDO:

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, 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, transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de 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 N.L.; 16 fracción X, 93,94 fracción V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que para emitir la presente resolución, esta Secretaría se sustenta en el oficio No. DJ/824/2016 de fecha 10-diez de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, signado por parte del C. Director Jurídico del Ayuntamiento de Monterrey, Lic. Luis Enrique Vargas



García, por el cual informa, lo que a continuación se transcribe: "...esa Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, puede seguir resolviendo directamente las solicitudes para cualquier tema urbano con respecto a aquellos predios que actualmente se encuentran autorizados conforme al Plan de Desarrollo Urbano en vigor, en AREAS NO URBANIZABLES POR PRESERVACION ECOLÓGICA, así como con respecto a las licencias de construcción que se estén tramitando y que tengan que ver con pendientes superiores al 45%, esto siempre y cuando los titulares tengan un derecho adquirido con respecto a dichos inmuebles y hasta en tanto no se haya dictado por autoridad jurisdiccional su nulidad...", oficio respecto del cual se encuentra anexada copia simple en el presente expediente, para los consiguientes efectos legales.

III. Ahora bien, considerando lo señalado en el párrafo inmediato anterior, es importante asentar que la presente autorización se dicta sin contravenir lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala en el Plano de Zonificación Secundaria, que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres de Monterrey, en una zona calificada como **ANU-ÁREA NO URBANIZABLE POR PRESERVACIÓN ECOLÓGICA**, toda vez que como se señaló en el apartado de Antecedentes de la presente resolución, forma parte de un fraccionamiento autorizado, contando de esta manera con un **DERECHO ADQUIRIDO**, derivado directamente de la aprobación correspondiente a la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento denominado Renacimiento 1° y 2°.

IV. Que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: " En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en el plano de densidades como Densidad según porcentaje de pendientes, donde de acuerdo a las normas de densidades y lineamientos urbanísticos se permiten hasta: 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento.

V. Como se indicó en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión forma parte del fraccionamiento Renacimiento Segundo Sector, es decir 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, por lo que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con una superficie de **1,299.41 m²** e identificado con el número de expediente catastral **69-017-033** para quedar en **02-dos porciones: LOTE 3A** con superficie de **649.71 m²** y **LOTE 3B** con superficie de **649.70 m²**, colindantes a la calle Donatelo del Fraccionamiento Renacimiento Segundo Sector en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres de Monterrey.

Ahora bien, de acuerdo a la autorización de modificación del proyecto urbanístico del fraccionamiento denominado Renacimiento 1°, 2°, 3° y 4° sectores, otorgada en fecha 07-siete de abril del año 2003-dos mil tres, mediante resolución contenida bajo el oficio número DFR0329/2003 emitida dentro del expediente administrativo No. 12/2003, encontrándose vigente el Plan de Desarrollo Urbano de Monterrey, N. L., en cuyo plano de densidades, se estableció para dicha zona una densidad tipo D3, densidad baja, donde se pueden desarrollar un máximo de 25 viviendas por hectárea.

Bajo esa consideración, es evidente que con dicha circunstancia queda demostrada la existencia de un derecho adquirido precisamente derivado de la autorización del fraccionamiento en cuestión, a favor del solicitante y que tiene reconocido desde que quedó aprobada la etapa de Proyecto Ejecutivo y la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los lotes del citado fraccionamiento (mediante resolución de fecha 28-veintiocho de octubre del 2003-dos mil tres, bajo el oficio número DFR1077/2003 dentro del expediente administrativo 236/2003), lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de dicha autorización.

En ese orden de ideas, tenemos que para el tipo de densidad con que cuenta el citado fraccionamiento, en este caso, la densidad tipo D3, densidad baja, donde se pueden desarrollar un máximo de 25 viviendas por hectárea, por lo que se llevó a cabo el



análisis respectivo, resultando que para el predio a subdividir con área total de **1,299.41 m²** resultan permitidas las **02-dos unidades** solicitadas por lo que, cumple con la densidad autorizada al fraccionamiento del cual forma parte.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000061879**, de fecha 03-tres de julio del 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$5,838.34 (CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 34/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$7,297.92 (SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 92/100 M.N.) se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del año; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 de conformidad con los antecedentes autorizados del fraccionamiento Renacimiento Segundo Sector, superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, 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 de 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 N.L., por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral **69-017-033** en los términos descritos en el numeral VI del apartado de Considerandos de la presente resolución, la cual se describe gráficamente en el plano que al efecto se autoriza; colindante a la calle Donatelo del Fraccionamiento Renacimiento Segundo Sector en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres de Monterrey, del Municipio de Monterrey, N. L.

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 16-dieciséis de enero de 2020-dos mil veinte, **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 calle Donatelo 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 los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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. ROQUE YAÑEZ RAMOS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VCG/ASG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jose Carlos Castillo Nuñez siendo las 19:15 horas del día 06 del mes de Junio del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

NOMBRE

Jose Carlos Castillo Nuñez

FIRMA

Allex

FIRMA

Allex