



No. de Oficio: **16678/SEDUE/2021**
Expediente: **S-087/2021**
Asunto: **Subdivisión**

INSTRUCTIVO

**A LA C. KATIA BRISELDA VILLARREAL GUADIANA
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
VITRO, S. A. B. DE C. V.**

Av. Del Roble No. 660, Valle del Campestre
San Pedro Garza García, Nuevo León
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que enseguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de julio de 2021-dos mil veintiuno. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-087/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 07-siete de junio de 2021-dos mil veintiuno presentada por la **C. KATIA BRISELDA VILLARREAL GUADIANA, Apoderada Legal de la persona moral denominada VITRO, S. A. B. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión** del predio identificado bajo el expediente catastral número **06-319-001**, colindante a las calles Escobedo y Progreso en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, del Municipio de Monterrey, N. L., 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 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 234, 305, 306 fracciones I a VIII, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero 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 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea.

III. De acuerdo al Acta número 025/127,477/19-cero veinticinco diagonal ciento veintisiete mil cuatrocientos setenta y siete diagonal diecinueve; levantada Fuera de Protocolo por el Licenciado Oscar Elizondo Alonso, titular de la Notaría Pública no. 25-veinticinco, en fecha 20-veinte noviembre de 2019-dos mil diecinueve, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1147, volumen 123, libro 23, sección Auxiliares en fecha 21-veintiuno de febrero del 2020-dos mil veinte; el predio que nos ocupa, pertenece a la colonia México, por lo tanto, 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, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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, entre éstas la indicada en la fracción I del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: *"Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener..."*



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"; por lo que la promovente acompaña los siguientes documentos:

- a) Copia de la Escritura Pública número 14,508-catorce mil quinientos ocho, de fecha 10-diez de marzo del 2020-dos mil veinte, relativa al Convenio de Otorgamiento de Servidumbre de Paso, respecto de una superficie de 793.97 m² (" del predio sirviente" de una superficie total de 36,490.27 m² propiedad de la persona moral denominada VITRO, S. A. B. DE C. V., la otorgante) en beneficio del "predio dominante" con superficie de 131,317.25 m² propiedad de la persona moral denominada VIDRIERA MONTERREY, S. A. DE C. V., la beneficiaria, estableciendo en último párrafo de la primera de las cláusulas, lo siguiente: "Así mismo la "BENEFICIARIA" reconoce y acepta su conformidad de que dicha servidumbre de paso al encontrarse en terreno propiedad de la "OTORGANTE" podrá ser utilizada por ésta última en caso de así requerirlo.", encontrándose inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 1368, volumen 196, libro 55 sección Gravamen de fecha 12-doce de agosto de 2020-dos mil veinte. (servidumbre de paso que será acceso para el lote 4 resultante de la subdivisión que se resuelve mediante el presente resolutivo)
- b) Copia de la Escritura Pública número 12,365-doce mil trescientos sesenta y cinco, de fecha 12-doce de julio del 2018-dos mil dieciocho, relativa al Convenio de Otorgamiento de Servidumbre Voluntaria de Paso, celebrada entre las personas morales denominadas VITRO, S. A. B., de C. V. (beneficiaria) y VIDRIERA MONTERREY, S. A. de C. V. (otorgante), siendo el predio dominante el identificado con el número de expediente catastral 06-319-001, el cual es objeto de la subdivisión que nos ocupa, y el predio sirviente el identificado con los números de expediente catastral 06-319-002, 06-319-004 y 06-319-007, específicamente respecto de una superficie de 6,761.36 m²; encontrándose inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 2494, volumen 192, libro 100, sección Gravamen en fecha 26-veintiseis de junio del 2018-dos mil dieciocho. (servidumbre de paso que será acceso para el lote 2 resultante de la subdivisión que se resuelve mediante el presente resolutivo)
- c) Escrito de fecha 18-dieciocho de junio del 2021-dos mil veintiuno, signado por el C. Lic. Mauricio Alejandro Morales González, en representación de la persona moral denominada VIDRIERA MONTERREY, S. A. de C. V., manifestando lo que a continuación se transcribe: "...manifiesto para los efectos legales a que haya lugar que mi representada no tiene inconveniente legal alguno en que la empresa Vitro, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, haga uso a su favor ú otorgue el uso a cualquier tercero de las servidumbres de paso constituidas, mediante los siguientes instrumentos públicos: / * Escritura Pública Número 14,508 / * Escritura Pública Número 12,365 / Lo anterior, a fin de que también Vitro, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable ó terceros puedan tener acceso a lotes resultantes de subdivisiones o parcelaciones que se encuentren realizando o pretendan realizar en el lote identificado con el número de expediente catastral 06-319-001."

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies:

Lote	SUPERFICIE NETA metros cuadrados	SERVIDUMBRE DE PASO	SUPERFICIE TOTAL metros cuadrados	FRENTE
1	26,237.90	---	26,237.90	Calles Progreso y Escobedo
2	662.54	---	662.54	Servidumbre de paso
3	8,714.15	793.97	9,508.12	Calle Escobedo
4	81.71	---	81.71	Servidumbre de paso
Total	35,696.30	793.97	36,490.27	

en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que, llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de 36,490.27 m² resultan permitidas las 04-cuatro unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.





VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **368000020537**, de fecha 06-seis de julio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$12,044.93 (DOCE MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS 93/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$15,056.16 (QUINCE MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS 16/100 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 mismo 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.

VII. Que, en el presente caso y por la ubicación del predio en comento, 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, 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., con por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaría 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 **06-319-001** en los términos descritos en el numeral V del apartado de Considerandos de la presente resolución, la cual se describe gráficamente en el plano que al efecto se autoriza; colindante a las calles Escobedo y Progreso en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, 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 06-seis de octubre de 2016-dos mil dieciséis, si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que para las calles Escobedo y Progreso deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

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 la C. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Katia Biselda Villarreal Guadiana siendo las 11:45 horas del día 21 del mes de Julio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Riera

NOMBRE Katia B. Villarreal Guadiana

FIRMA [Handwritten Signature]

FIRMA [Handwritten Signature]