



INSTRUCTIVO

**A LA C. ZONIA GUERRA CANTÚ
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
VEKSEL DESARROLLOS, S. A. DE C. V.**

Loma Blanca No. 2850, Deportivo Obispado
Monterrey, N.L.
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de mayo de 2022-dos mil veintidós. -----

V I S T O .- El expediente administrativo No. S-182/2021, formado con motivo del escrito presentado el 12-doce de noviembre del 2021-dos mil veintiuno presentada por la C. ZONIA GUERRA CANTÚ, Apoderada Legal de la persona moral denominada VEKSEL DESARROLLOS, S. A. DE C. V., respecto de la autorización de **Subdivisión** del predio identificado bajo el expediente catastral número 31-307-006, ubicado frente a las calles Juana Asbaje y Palestina, 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. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible 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, 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, Nuevo León; 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V y L, 101 fracciones IV y XII y 102 fracciones II y XVI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. La promovente acredita su personalidad, así como la existencia y subsistencia de su representada mediante copia simple de la Escritura Pública número 6,739-seis mil setecientos treinta y nueve, de fecha 11-once de febrero de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta con ejercicio en el Primer Distrito, relativa a la constitución de la sociedad denominada VEKSEL DESARROLLOS, S. A. DE C. V., designando como Apoderada general de la sociedad a la C. Zonia Guerra Cantú, otorgándole diversos poderes, entre ellos, poder general para actos de Administración; en tanto que la propiedad la acredita mediante copia simple de la Escritura Pública número 52,070-cincuenta y dos mil setenta, de fecha 11-once de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas



Güemes, titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 2922, volumen 306, libro 117, sección Propiedad, fecha 12-doce de junio de 2020-dos mil veinte.

III. Que a fin de cumplir con los requisitos indicados en el artículo 306 fracciones I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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, Nuevo León, el promovente presentó además de las documentales descritas en el Considerando que antecede, lo siguiente:

1. Solicitud correspondiente
2. Copia simple del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa de fecha 12-doce de enero de 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV-000007-21.
3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 29-veintinueve de octubre de 2021-dos mil veintiuno.
4. Copia simple del recibo número 375D-1332, de fecha 18 de enero del año en curso, emitidos por la Dirección de Ingresos, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
5. Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
6. Carta poder original de fecha 04-cuatro de abril del año en curso, otorgada por la C. Zonia Guerra Cantú al C. Mario Alfredo Capistran Díaz, fungiendo como testigos los C. C. Karen Abigail Domínguez Torres y Laura Estrada Stone, anexando copia simple de la identificación de cada uno de ellos.
7. Escrito firmado por la C. Zonia Guerra Cantú, Apoderada Legal de la persona moral denominada VEKSEL DESARROLLOS, S. A. DE C. V., explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... para efectos de comercialización y posible edificación de vivienda en cada uno de los lotes".

IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado 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.

V. Que de acuerdo a la Escritura Pública Número 52,070-cincuenta y dos mil setenta de fecha 11-once de diciembre de 2019, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 2922, volumen 306, libro 117, sección Propiedad, fecha 12-doce de junio de 2020-dos mil veinte; 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 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.

VI. Que del proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con una superficie de **806.02 m²** e identificado con el número de expediente catastral **31-307-006** para quedar en **03-tres porciones: POLÍGONO 1** con superficie de **262.38 m²** con frente a la calle Juana de Asbaje, **POLÍGONO 2** con superficie de **278.45 m²** con frente a las calles Juana de Asbaje y Palestina, y **POLÍGONO 3** con superficie de **265.19 m²** con frente a la calle Palestina de colonia Roma 2do sector, Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-6 de hasta 56 viviendas por hectárea y de acuerdo al **lote promedio** del área inmediata al predio que nos ocupa, es de **261.19 m²**; cabe hacer mención que para determinar el lote promedio, se tomaron en cuenta 06-seis predios colindantes en su lado norte, 02-dos lotes que colindan en su lado noreste, 01-un predio colindante en su lado sur, 03-tres predios colindantes en su lado sureste, 01-un predio colindante en su lado este y 04-cuatro predios colindantes en su lado oeste, es decir un total de 17-dieciséis lotes; y los lotes



resultantes presentan una superficie mayor al lote promedio del área inmediata, por lo que se cumple con la normatividad señalada en el artículo 230 fracción II de la Ley de la materia.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000068758**, de fecha 06-seis de abril del 2022-dos mil veintidós, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad de **\$12,123.72 (DOCE MIL CIENTO VEINTITRES PESOS 72/100 M. N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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, 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, Nuevo León, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible 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 **31-307-006** 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; ubicado frente a las calles Juana Asbaje y Palestina, de la colonia Roma 2do sector de este 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 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 12-doce de enero de 2021-dos mil veintiuno, **no** 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 Juana Asbaje y Palestina deberá respetar el límite de propiedad y ochavo 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*

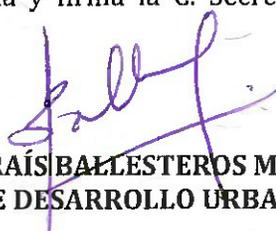


su obtención, y tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León."

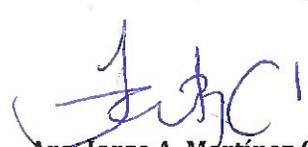
QUINTO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

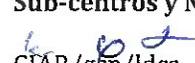
SEXTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y **se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto 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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey.


LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE


Arq. Mario Ibarra Maldonado
Director General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente


Arq. Jorge A. Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos


CIAR/gsp/ldca

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse _____ siendo las 10:26 horas del día 12 del mes de may del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Leonardo Contreras

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

Fundamento Legal: Por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León.