



Nº de Oficio: 10180/SEDUE/2019
Expediente Nº S-147/2018
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

[REDACTED]
[REDACTED]
Pico de Aneto No. 4797-A, Col. Villa Mitras.
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 02-dos días del mes de abril de 2019-dos mil diecinueve. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-147/2018, formado con motivo del escrito presentado el 05-cinco de diciembre del 2018-dos mil dieciocho por [REDACTED] en su carácter de propietarios, por medio el cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **2,275.00 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **89-000-106**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número **65,910**-sesenta y cinco mil novecientos diez, de fecha 22-veintidós de febrero de 2018-dos mil dieciocho, ante el Lic. Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público, Titular de la Notaría No. 37-treinta y siete, con ejercicio en esta Ciudad e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **3189**, Volumen 300, libro 128, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 25-veinticinco de abril de 2018-dos mil dieciocho, predio colindante a las calles Doctores y Tramoyistas en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, del Municipio de Monterrey, N. L.

ANTECEDENTES

1. En fecha 19-diecinueve de septiembre del 2016-dos mil dieciséis el C. Carlos Octavio Rocha González, entonces en carácter de arrendatario del predio objeto del trámite que nos ocupa, ingresó ante esta Secretaría solicitud de Licencia de Uso de Suelo para Mini bodegas y locales comerciales, integrándose el expediente administrativo L-000441/2016, respecto del cual se emitió resolución en fecha 28-veintiocho de noviembre del mismo año, en la que se indicó en el numeral II del apartado de Considerandos lo siguiente: *"II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León número 103 en fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión NO se encuentra ubicado en el referido Plan y en consecuencia menos aun en el Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo citado"*, negándose por tanto la solicitud planteada, siendo notificada la resolución en comento, en fecha 14-catorce de marzo del 2017-dos mil diecisiete.

2. En fecha 27-veintisiete de marzo del 2017-dos mil diecisiete, el C. Carlos Octavio Rocha González promovió Recurso de Revisión en contra de la resolución dictada por ésta Secretaría en fecha 28-veintiocho de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitida dentro del expediente administrativo L-000441/2016, en la que se niega la Licencia de Uso de Suelo para Mini bodega y Locales Comerciales para el predio identificado con el número de expediente



3. En fecha 17-diciembre de agosto del 2017-dos mil diecisiete, en cumplimiento a lo ordenado por el C. Director Jurídico Héctor Antonio Galván Anctra, Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, dentro del Recurso de Revisión que promoviera el C. Carlos Octavio Rocha González en contra de la resolución dictada por esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitida dentro del expediente administrativo L-000441/2016, se emitió resolución en la que se consideró y valoró lo señalado por el Director General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, mediante el oficio No. 065/IMPLAN/2016, en el cual indica entre otras cosas: "...la Zonificación Secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, aplica a las diversas zonas en que se zonificó el territorio municipal y no a un predio en particular, de tal manera que a dicho inmueble se le deberá considerar como parte de la zona en donde se encuentre inserto. En el presente caso el inmueble en cuestión se ubica en colindancia,

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, para que en base a lo aquí determinado, emita una nueva resolución, en la cual reponga el procedimiento inmerso en el expediente administrativo L-000441/2016, y valore para tal efecto la documental consistente en el oficio número 065/IMPLAN/2016, expedido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 27 veintisiete de junio del año 2016 dos mil dieciséis, mediante el cual se emitió un dictamen técnico en el que deduce dicha institución que la zonificación secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León 2013-2025, aplica a las diversas zonas en que se zonificó el territorio municipal y no a un predio en particular, de tal manera que al inmueble en comento se le deberá considerar como parte de la zona en donde se encuentra inserto, en la inteligencia que al predio en cuestión se le puede considerar inserto dentro de la mencionada zona habitacional mixto medio, y le pueden ser aplicados los usos y destinos del suelo permitido, condicionados o prohibidos y con las densidades y lineamientos urbanísticos para esa zona, amén que al momento de resolver dicha Secretaría debería de tomar en consideración lo establecido en el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por lo que una vez hecho lo anterior se pronuncie en dicha resolución respecto a la petición formulada inicialmente por el ciudadano Carlos Octavio Rocha González, relativa a la obtención de licencia de uso de suelo para mini bodegas y locales comerciales, en el inmueble identificado bajo el expediente catastral número (70) 80-000-106, ubicado en la calle Doctores, sin número, en la Colonia San Bernabé, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados, en la inteligencia que de conformidad con el artículo 375 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, se instruye a esa Secretaría a fin de que de cumplimiento a lo anteriormente expuesto en un término no mayor a 30 treinta días naturales, contados a partir de la notificación de la presente determinación..."

SEGUNDO.- Por las razones expuestas en el considerando segundo de esta resolución, se declara la ilegalidad por tanto la nulidad de la resolución administrativa de fecha 28 veintiocho de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, pronunciada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo número L-000441/2016.

PRIMERO.- Ha procedido el recurso de revisión promovido por el ciudadano Carlos Octavio Rocha González, en contra de la resolución administrativa de fecha 28 veintiocho de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, pronunciada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo número L-000441/2016, para los efectos señalados en el cuerpo de la presente determinación.

Del 2017-dos mil diecisiete, en cuyos puntos resolutivos indica:

Directión Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, en fecha 25-veinticinco de abril catastral 89-000-106; Recurso de Revisión que se resolvió en definitiva mediante resolución dictada por la

por un lado, con una zona Habitacional Multifamiliar, y por los demás lados con una zona Habitacional Mixto Medio, zona en la cual tiene su frente y acceso, como se demuestra en el anexo gráfico que acompaña a este documento (ver anexo gráfico). Por lo antes citado, al predio en cuestión se le puede considerar inserto dentro de la mencionada zona Habitacional Mixto Medio, y por lo tanto le puede ser aplicable dicha clasificación, con los usos y destinos del suelo permitidos, condicionado o prohibidos y con las densidades y lineamientos urbanísticos que le corresponden a esa zona..."; (el subrayado es nuestro) teniendo entonces que, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SOLIDARIDAD**, en una Zona Clasificada como **(HMM) HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, para la cual el Plano de Densidades señala como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea; autorizándose la Licencia de Uso de Suelo para Locales Comerciales y Mini bodegas para el predio identificado con el número de expediente catastral 89-000-106 con una superficie total de 2,275.00 metros cuadrados.

4. En fecha 10-diez de mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante resolución emitida dentro del expediente administrativo L-000416-17 se autorizaron las Licencias Municipales de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Local Comercial y Mini bodegas para el predio identificado con el número de expediente catastral 89-000-106 con una superficie total de 2,275.00 metros cuadrados; cabe señalar que toda vez que el predio en cuestión no forma parte de fraccionamiento debidamente autorizado y atendiendo lo dispuesto por el artículo 203 inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra indica:

"ARTÍCULO 203. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área vendible. // Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses....", el promovente realizó el pago de una cantidad de \$18,411.52 (DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS 52/100 M. N.) lo cual acreditó mediante recibo de pago folio No. 3010000050084 de fecha 16-dieciséis de marzo del 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey.

Visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

CONSIDERANDO

Que como se indicó en el apartado de Antecedentes del presente resolutivo, el predio objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa, ha sido objeto de diversas autorizaciones de Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Local Comercial y Mini bodegas, para las cuales en cumplimiento a lo ordenado mediante resolución pronunciada en relación al referido Recurso de Revisión, se valoró la documental que emitiera el Director General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León Ing. Gabriel E. Todd Alanís, mediante oficio No. 065/IMPLANC/2016, en el cual señala entre otras cosas: "...la Zonificación Secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, aplica a las diversas zonas en que se zonificó el territorio municipal y no a un predio en particular, de tal manera que a dicho inmueble se le deberá considerar como parte de la zona en donde se encuentre inserto. En el presente caso el inmueble en cuestión se ubica en colindancia, por un lado, con una zona Habitacional Multifamiliar, y por los demás lados con una zona Habitacional Mixto Medio, zona en la cual tiene su frente y acceso, como se demuestra en el anexo gráfico que acompaña a este documento (ver anexo gráfico). Por lo antes citado, al predio en cuestión se le puede considerar inserto dentro de la mencionada zona Habitacional Mixto Medio, y por lo tanto le puede ser aplicable dicha

P

clasificación, con los usos y destinos del suelo permitidos, condicionado o prohibidos y con las densidades y lineamientos urbanísticos que le corresponden a esa zona. ..."; en ese orden de ideas, tenemos que, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SOLIDARIDAD**, en una Zona Clasificada como **(HMM) HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, en el cual el Plano de Densidades señala como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea.

II. Que el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, sin embargo, como se indicó en el numeral 4 del apartado de Antecedentes, el promoviente ya dio cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 203 inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra indica: **"ARTÍCULO 203. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: b) Los predios no habitacionales cedern o pagaran el 7% -siete por ciento del área vendible. // Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses...";** efectuando el pago de una cantidad de \$18,411.52 (DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS 52/100 M. N.) lo cual acreditó mediante recibo de pago folio No. 301000050084 de fecha 16-dieciséis de marzo del 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 29-veintinueve de octubre de 2018-dos mil dieciocho, manifiesta lo siguiente: **"...por así convenir a nuestros intereses, es nuestro deseo subdividir el lote de terreno identificado con el expediente Catastral 89-000-106, ubicada en calle Doctores #100 col. La Alianza (antes parcela 106 Z-1 P1/1) del ejido San Bernabé, Topo Chico) de esta Ciudad, el cual tiene una superficie de 2,275.00 m2, para dar 5 lotes resultantes, lote 1: 458.71 m2, lote 2, 3 y 4 de 165.22 m2 cada uno y lote 5: 1,320.64 m2, de acuerdo al plano presentado a esta dependencia..."**

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción II 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, debiendo observar normas básicas, entre estas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: **"...Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberrán tener frente a la vía..."**

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies Lote 1 con una superficie de 458.71 m2 de superficie colindante a las calles Doctores y Tramoyistas, Lote 2 con una superficie de 165.22 m2 colindante a la calle Doctores, Lote 3 con una superficie de 165.22 m2 colindante a la calle Doctores, Lote 4 con una superficie de 165.22 m2 colindante a la calle Doctores, Lote 5 con una superficie de 1,320.63 m2 colindante a la calle Doctores, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad en el Municipio de Monterrey, N. L. 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 la zona, que se clasificó como Densidad Alta D-10 en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respecta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de 2,275.00 m2 resultan permitidas las 05-cinco 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 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 212, 230 fracciones I a V, 234, 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 279 y 280 fracciones I a la IX 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., artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y 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 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **2,275.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **89-000-106**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **458.71 m²** de superficie colindante a las calles Doctores y Tramoyistas, **Lote 2** con una superficie de **165.22 m²** colindante a la calle Doctores, **Lote 3** con una superficie de **165.22 m²** colindante a la calle Doctores, **Lote 4** con una superficie de **165.22 m²** colindante a la calle Doctores, **Lote 5** con una superficie de **1,320.63 m²** colindante a la calle Doctores en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad en el 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 29-veintinueve de febrero de 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Doctores respetar sección vial de 12.00 mts de Paramento a Paramento. Continuar Paramento existente para la calle Tramoyistas. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina. Si se prevé la modificación de los alineamientos de 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 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." de conformidad con lo dispuesto por los artículos



transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 280 fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero 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.

SEPTIMO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villareal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo, Graciela Salas Parra, Saul Antonio Morales Juárez, Lilitana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martín Martínez Barrón, quienes podrán cumplir la 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 ECOLOGIA



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

VCG/gsp/mcac/sgb/pash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] siendo las 1:01 horas del día 09 del mes de [redacted] del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arg. Virginia A. Zeta Cerda
FIRMA

NOMBRE [redacted]
FIRMA