



N° de Oficio: 10782/SEDUE/2019
Expediente N° S-144/2018
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Lazarillos, No. 5301, Col. Collados de Guadalupe 2° Sector.
Monterrey, N.L
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 12-doce días del mes de junio de 2019-dos mil diecinueve. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-144/2018, formado con motivo del escrito presentado el 26-veintiséis de noviembre del 2018-dos mil dieciocho por [Redacted]

[Redacted] lo cual se acredita mediante resolución de fecha 12-doce de diciembre del 2008-dos mil ocho, emitida dentro del expediente número 177/2007, relativo al Juicio Sucesorio de Intestado Acumulado a bienes de los Sres. Jorge Alvarado Góngora y Elisa Góngora Palacios, esta última en su carácter de propietaria; por medio el cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **6,053.588 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **51-008-126**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 11,996-once mil novecientos noventa y seis de fecha 05-cinco de septiembre de 2002-dos mil dos, ante el Licenciado Jesús Lozano de la Garza, Titular de la Notaría Pública No. 5-cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Bajo el Número 7247, Volumen 252, libro 144, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 19-diecinueve de septiembre de 2002-dos mil dos; predio colindante a la calle Los Alvarado, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola, 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 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.

II. Que el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de Los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

025574



III. Que en fecha 22-veintidós de marzo del 2019-dos mil diecinueve, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 07-siete de marzo del 2019-dos mil diecinueve, bajo el oficio N° 9897/SEDUE/2019, en donde se hacen del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes:"

1. *Corregir Solicitud con los datos del albacea de la sucesión testamentaria de la Sra. Elisa Góngora Palacios Viuda de Alvarado.*
2. *Escrito explicando el motivo del trámite a realizar firmado por el albacea la sucesión testamentaria.*
3. *Verificar y corregir observaciones en plano de revisión anexo. (Adjuntar el plano de revisión al expediente) (3 planos corregidos).*

IV. Escrito libre presentado por el Promovente, en fecha 22-veintidós de marzo del 2019-dos mil diecinueve, en respuesta al oficio N° 9897/SEDUE/2019, de fecha 07-siete de marzo del 2019-dos mil diecinueve, vinculado al expediente; exponiendo lo siguiente: "ANEXO PAPELERIA REFERENTE AL TRAMITE S-144/2018 DE SUBDIVISION EN LA CALLE LOS ALVARADO EN LA COL. S/N CON EXPEDIENTE CATASTRAL 51-008-126 A NOMBRES DE GUADALUPE ALVARADO GONGORA (ALBACEA DE LA SRA. ELISA GONGORA PALACIOS) ..."

V. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 25-veinticinco de marzo del 2019-dos mil diecinueve, manifiesta lo siguiente: "...Se autorice la subdivisión del terreno para realizar una futura venta de una porción de la propiedad a familiares."

VI. 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, 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 deberán tener frente a la vía pública..."

VII. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **1,817.512 m2**, **Lote 2** con una superficie de **1,026.33 m2**, **Lote 3** con una superficie de **685.75 m2**, **Lote 4** con una superficie de **670.74 m2**, **Lote 5** con una superficie de **1,853.256 m2**, todos colindantes a la calle Los Alvarado, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola 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 clasifica como Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15 %- por ciento; el predio que nos ocupa presenta pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 4.35%; llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **6,053.588 m2** resultan permitidas las **05-cinco** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

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 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, 210 fracción X, 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 fracción V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal 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 **6,053.588 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-008-126**, para quedar como **Lote 1** con una superficie de **1,817.512 m2**, **Lote 2** con una superficie de **1,026.33 m2**, **Lote 3** con una superficie de **685.75 m2**, **Lote 4** con una superficie de **670.74 m2**, **Lote 5** con una superficie de **1,853.256 m2**, todos colindantes a la calle Los Alvarado, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola en el Municipio de Monterrey.

SEGUNDO: Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el Artículo 234, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio

TERCERO: Atendiendo a lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "...En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio..."; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

CUARTO: 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.

QUINTO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Los Alvarado, respetar sección vial de 12.00 m, 6.00 m del eje del camino hacia su propiedad. Si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

SEXTO: 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, que establece: "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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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.

NOVENO: Lo que antecede, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, por la autorización que se emite, para lo cual deberá efectuar el pago equivalente de 42 cuotas de UMA (Unidad de Medida y Actualización) **por lote resultante**, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en tramitaciones por subdivisiones, parcelaciones, fusiones y relotificaciones, por cada lote o fracción resultante, 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, acompañando a este instructivo el recibo de pago que emite la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León.

DÉCIMO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, 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.



[Firma manuscrita]

LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VCG/gsp/mcáC/AGG/bash

[Firma manuscrita]

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse **[Redactado]** siendo las 12:29 horas del día 27 del mes de Julio del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Martha Montañez Vago
FIRMA *[Firma manuscrita]*

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE **[Redactado]**
FIRMA **[Redactado]**