



Nº de Oficio: 13701/SEDUE/2020  
Expediente Nº S-019/2020  
Asunto: Subdivisión

## INSTRUCTIVO

### AL C. SIGVARD ORTIZ LARRALDE Y COPROPIETARIOS

San Alberto No. 404, Residencial Santa Bárbara  
San Pedro Garza García, 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 26-veintiséis días del mes de marzo de 2020-dos mil veinte.** -----  
**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-019/2020, formado con motivo del escrito presentado el 14-catorce de febrero del 2020-dos mil veinte por el C. SIGVARD ORTIZ LARRALDE, por sus propios derechos y en representación de los C. C. DOLORES PATRICIA, MARCELA, LAURA y ADOLFO, de apellidos ORTIZ LARRALDE; respecto de la Subdivisión del predio identificado bajo el expediente catastral número 62-109-013, colindante a la calle Polar, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, 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 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 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.

III. Que en relación a lo dispuesto por el artículo 210 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el promovente presentó escrito de fecha 14-catorce de febrero del 2020-dos mil veinte, mediante el cual manifiesta lo siguiente: "... solicitarle la subdivisión de un predio en 2 porciones identificado con el Expediente Catastral No. 62-109-013, y que se ubica en Camino al Diente en el Fraccionamiento BIOMA. El predio tiene una superficie de 806.394 m2 para resultar 2 polígonos de 371.464 m2 y otro de 434.930 m2. Cabe mencionar que el predio se encuentra en el fraccionamiento BIOMA aunque fuera de aprobación y que es también de nuestra propiedad. La superficie de Área Municipal que se requiere ceder con la subdivisión, según el Art. 210, fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León corresponde a una superficie de 137.08 m2, que



es el equivalente al 17% de la superficie total del predio, por lo cual solicitamos nos sea considerada el excedente de Área Municipal que cedimos cuando se autorizó el fraccionamiento BIOMA. El fraccionamiento cuenta con un Área Vendible de 35,562.165 m2, por lo tanto, el área que se requiere de cesión municipal es de 6,045.568 m2, sin embargo, se cedió una superficie total de 7,759.432 m2, resultando así un excedente de Área Municipal de 1,713.864 m2, por lo cual consideramos que con ese excedente quedan cubierto los 137.08 m2 que se requiere por la subdivisión.

Área Municipal Requerida	35,562.165 m2 x 17%	= 6,045.568 m2
Área Municipal Cedida		=7,759.432 m2
Área Excedente		=1,713.864 m2
Área de cesión por subdivisión:	806.394 m2 x 17%	=137.08 m2"

IV. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con una superficie de **806.394 m2** e identificado con el número de expediente catastral **62-109-013** para quedar en **02-dos porciones: Lote 13** con superficie de **371.464 m2** y **Lote 14** con superficie de **434.930 m2**, ambos colindantes a la calle Polar, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente; y para determinar el lote promedio del área inmediata al predio objeto del trámite que nos ocupa, se está tomando en cuenta los 04-cuatro lotes que colindan al noreste y 06-seis lotes que colindan al sureste, es decir un total de 10-diez lotes, cuya superficie promedio es de 333.30 m2 y los lotes resultantes de la subdivisión solicitada, presentan superficie mayor al referido lote promedio, por lo que se cumple con la normatividad señalada en el artículo 230 fracción II de la Ley de la materia.

V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3460000061351**, de fecha 26-veintiséis de marzo del 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$7,297.92 (SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 92/100 M.N.)**; 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.

VI. Que, en el presente caso y por la ubicación del predio en comento, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y satisface los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020; 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, 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 **62-109-013** en los términos descritos en el numeral IV 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 Polar, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, 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 promovedores 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 11-once de julio de 2019-dos mil diecinueve, no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública (Polar y Camino al Diente) con las que colinda el predio, por lo que deberá respetar los límites 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/AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Lidia Rivero siendo las 9:15 horas del día 28 del mes de Abril del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR / LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera / NOMBRE LYDIA RIVERO
FIRMA [Signature] / FIRMA [Signature]



