



**I N S T R U C T I V O**

**C. PATRICIO ALFONSO ELIZONDO GARZA,**  
**APODERADO LEGAL DE “GRUPO BONAVENTURA, S. A. DE C.V.”**  
Zaragoza No. 1000 Centro  
Monterrey, N. L.  
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de octubre de 2015-dos mil quince.-----

**V I S T O** .- El expediente administrativo No. **S-105/2015**, formado con motivo del escrito presentado el 07-siete de agosto del 2015-dos mil quince por el **C. PATRICIO ALFONSO ELIZONDO GARZA**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada “**GRUPO BONAVENTURA S. A. DE C. V.**”, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 9,845-nueve mil ochocientos cuarenta y cinco, de fecha 20-veinte de noviembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Número 89-ochenta y nueve; que al efecto le otorga **GRUPO BONAVENTURA, S. A. DE C. V.**, en su carácter de **PROPIETARIO**, mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **1,491.85 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-004-020**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 5,929-cinco mil novecientos veintinueve, de fecha 28-veintiocho de febrero del 2006-dos mil seis, pasada ante la Fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, Acta Fuera de Protocolo Número 15,975-quinze mil novecientos setenta y cinco, de fecha 29-veintinueve de mayo del 2012-dos mil doce, pasada ante la Fe del Licenciado Manuel García Cirilo, Notario Suplente de la Notaría Pública Número 62-sesenta dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; Predio colindante a la calle Paseo de San Michelle, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, en el Municipio de Monterrey, N. L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

**C O N S I D E R A N D O**

- I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto el Diente, indicado en el plano de densidades como Crecimiento Controlado.
- II. Que el predio que nos ocupa, proviene de una superficie mayor, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral 51-004-032 y 51-004-020 los cuales fueron objeto de autorización de Fusión –Subdivisión, mediante resolutive de fecha 21-veintiuno de febrero del 2012-dos mil doce, contenida bajo el número de oficio 462/2012/SEDUE emitida dentro del expediente administrativo número S-190/2011, tramite dentro del cual, a fin de cumplir con la obligación establecida en el artículo 201 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, consistente en la cesión del 17% de la superficie total de los predios en cuestión, el promovente señaló el lote resultante identificado con el número 4 y con superficie de 862.06 m2 como el área de cesión al Municipio, la cual fue inscrita bajo el Número 3010, Volumen 107, Libro 61, Sección Auxiliar, de fecha 11 de junio del 2012-dos mil doce, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (documental de la cual obra copia en autos del expediente administrativo que nos ocupa); de lo anterior se desprende que la superficie actual del predio en cuestión, ya fue contemplada para el cumplimiento de la referida obligación, por tanto en el presente trámite no se le debe requerir nuevamente el cumplimiento de la misma obligación, en términos de lo dispuesto por los artículos 7 y 8 del Código Fiscal del Estado de Nuevo León.
- III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante de fecha 22-veintidós de junio del año en curso y recibido en esta Secretaría el 10-diez de agosto de 2015-dos mil quince señala lo siguiente: *“Por medio del presente me permito informar el motivo de subdivisión de mi propiedad, el cual está ubicado en calle PASEO DE SAN MICHELLE IDENTIFICADO CON EL EXPEDIENTE CATASTRAL 51-004-020., en esta ciudad. La razón por la cual quiero subdividir el mismo es para que cada heredero tenga la parte que le corresponde.”*
- IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por la solicitante, se observa que en el predio se encuentra baldío.

*[Firma manuscrita]*  
  
H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2012-2015

- V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Polígono 1** con una superficie de **745.925 m<sup>2</sup>** y **Polígono 2** con una superficie de **745.925 m<sup>2</sup>** colindantes a la calle Paseo de San Michelle; y conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población en dos o más, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción IV del numeral en comento, que a la letra indica lo siguiente: "IV. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan".

En ese orden de ideas, tenemos que esta Autoridad para determinar el lote promedio del área inmediata al predio con expediente catastral 51-004-020, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa y dado que lotes resultantes de la subdivisión que se pretende se autorice, tienen las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **231.19 metros cuadrados** y **Lote 2** con una superficie de **162.70 metros cuadrados**, por lo que se está tomando en cuenta los **02-dos** lotes laterales que colindan al **sur-poniente** los cuales tienen superficie similar a los lotes resultantes del proyecto en comento; **03-tres** lotes que colindan atrás del mismo en su lado **nor-poniente**, los cuales tienen superficie menor a los lotes resultantes del proyecto en comento; **02-dos** lotes que colindan de frente al mismo en su lado **sur-oriente**, los cuales tienen superficie mayor a los lotes resultantes del proyecto en comento; así como los **03-tres** lotes que colindan en su lado **nor-oriente**, de los cuales **02-dos** tienen superficie menor y **01-uno** tiene superficie mayor a los lotes resultantes del proyecto en comento; es decir **un total de 10-diez lotes**, de los cuales **07-siete** son de superficie igual o menor y solo **03-tres** de superficie mayor; por lo que presenta lotes resultantes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, y resultan permitidas las 02-dos unidades solicitadas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

- 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 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 I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 191 fracción IX, 221 fracciones I a la IV, 279, 280 fracciones I a la IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 1,2,3 fracción II y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 10,11, 12 fracción III y 15 fracción I, Inciso D) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### ACUERDA:

**PRIMERO:** Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **1,491.85 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-004-020**, para quedar como sigue: **Polígono 1** con una superficie de **745.925 m<sup>2</sup>** y **Polígono 2** con una superficie de **745.925 m<sup>2</sup>** colindantes a la calle Paseo de San Michelle, 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 221 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 informativo de alineamiento vial de fecha 05-cinco de Agosto de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para Paseo de San Michelle, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 metros en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**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 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: Las autorizaciones de *subdivisiones*,

V

W



N° de Oficio: 2055/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° S-105/2015

Asunto: Subdivisión

*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.*

**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.

**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 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SÉPTIMO:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

C. LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

C. ARQ. ADRIANA MORENO REYNA  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

AMR/jamc/ALB/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse REYNALDO TOBIAS MONTELES siendo las 9:40 horas del día 20 del mes de oct. del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA Jorge E. Zamarrón

NOMBRE Jorge E. Zamarrón

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA Reynaldo Tobias Montes

NOMBRE Reynaldo Tobias Montes



