



I N S T R U C T I V O

C. JORGE ENRIQUILLO CONCEPCION CASTILLO
APODERADO LEGAL DE "TREDCO INMOBILIARIA, S. DE R. L. DE C. V."

Dr. Coss No. 1313 Centro
Monterrey, N. L.
Presente.-

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

V I S T O .- El expediente administrativo No. **S-127/2015**, formado con motivo del escrito presentado el 17-diecisiete de septiembre del 2015-dos mil quince por el **C. JORGE ENRIQUILLO CONCEPCION CASTILLO** apoderado legal de la persona moral denominada "**TREDCO INMOBILIARIA S. de R. L. de C.V.**", quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 6,643-seis mil seiscientos cuarenta y tres, de fecha 22-veintidós de abril de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Notario Público Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **332.49 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **21-398-027**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 23,082-veintitrés mil ochenta y dos, de fecha 23-veintitrés de julio del 2014-dos mil catorce, pasada ante la Fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado e inscrita bajo el Número 8029, Volumen 288, Libro 322, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de septiembre del 2014-dos mil catorce; predio colindante a la Avenida Contry Sur, del Fraccionamiento Contry Sur, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, 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 La Estanzuela, indicado en el plano de densidades como densidad media D-5, donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que de acuerdo a plano con oficio número 1681-2008/SEDUE y número de expediente MEV-046/2008 de fecha 22-veintidos de julio del 2008-dos mil ocho, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, el predio en comento pertenece al Fraccionamiento denominado Contry Sur; por lo tanto no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 201, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.
- III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante de fecha 09 de septiembre de 2015 y recibido en esta Secretaría el 17-diecisiete de septiembre del presente año señala lo siguiente: "*Por este conducto solicitamos sea considerada nuestra solicitud de subdivisión para el lote 27 de la manzana 398 ubicado en la colonia Contry Sur con una superficie de 332.9 mts2.*"
- IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que en el predio se encuentra con construcción.
- V. 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

Jorge Enrique

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".

VI. En ese orden de ideas, tenemos que esta Autoridad para determinar el lote promedio del área inmediata al predio con expediente catastral (70) **21-398-027**, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa, se está tomando en cuenta 04-cuatro lotes laterales que colindan al poniente, 04-cuatro lotes que colindan en la parte posterior del mismo en su lado Norte y 03-tres lotes unifamiliares y un lote multifamiliar con 24 viviendas que colindan frente al mismo en su lado Sur; dando un total de 35 viviendas, **cuyo promedio es de 112.61 metros cuadrados** por unidad de vivienda, y los lotes resultantes de la subdivisión que se pretende se autorice, tienen las siguientes superficies: **Lote 01** con una superficie de **164.00 m²** y **Lote 02** con una superficie de **168.49 m²**; **es decir que presenta lotes resultantes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, por lo que se cumple con la normatividad señalada.**

VII. 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 **332.49 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **21-398-027**, para quedar como sigue: **Lote 01** con una superficie de **164.00 metros cuadrados** y **Lote 02** con una superficie de **168.49 metros cuadrados**, colindantes a la Avenida Contry Sur, del Fraccionamiento Contry Sur, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, 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 11-once de Noviembre de 2014-dos mil catorce, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para Av. Contry Sur, 15.00 metros, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No 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 de 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





N° de Oficio: 2057/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° S-127/2015
Asunto: Subdivisión

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 REYNAC.
DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

AMR/jamc/ALB/jidi

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jorge Enrique Concepción Tiburcio siendo las 10:25 horas del día 20 del mes de oct. del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA [Firma]

NOMBRE Jorge E. Zamarrón O.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

NOMBRE Jorge Enrique Concepción Tiburcio

4-57700