



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

**C. JUAN CARLOS HOLGUIN AGUIRRE**, por sus propios derechos y en representación de los **C.C. RAFAEL ROBERTO HOLGUIN LLONGUERAS, EVA CORAMINA AGUIRRE VILLAFANA DE HOLGUIN, RAFAEL ROBERTO, EVA LORENA y ALEJANDRA DE APELLIDOS HOLGUIN AGUIRRE**

Apolo 909, Col. Contry la Escondida  
Guadalupe, N.L.  
Presente.-

Monterrey, Nuevo León a los 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2015-dos mil quince.-.....

**VISTO**, el estado actual que guarda el expediente administrativo No. **S-087/2015**, formado con motivo de la solicitud formulada por el **C. JUAN CARLOS HOLGUIN AGUIRRE**, por sus propios derechos y en representación de los **C.C. RAFAEL ROBERTO HOLGUIN LLONGUERAS, EVA CORAMINA AGUIRRE VILLAFANA DE HOLGUIN, RAFAEL ROBERTO, EVA LORENA y ALEJANDRA DE APELLIDOS HOLGUIN AGUIRRE**, acreditando Poder General para actos de dominio entre otros, que fuera ratificado según consta en el acta número 24,414/2015 de fecha 01-uno de julio del 2015-dos mil quince pasada ante la fe de la licenciada Zonia Garza Bazán, Suplente de la notaria Publica Número 8-ocho, de la cual es titular el Licenciado Gabriel Tláloc Cantú, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativo a la solicitud de **Subdivisión en 05-cinco porciones** del predio con superficie de **24,961.01 m2** y con registro catastral **No.51-016-237**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales : a).- Escritura Pública Número 6,180-seis mil ciento ochenta, de fecha 16-dieciseis de diciembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Elizondo Sepúlveda, Titular de la Notaria Publica Número 83-ochenta y tres, con ejercicio en este Municipio, la cual está inscrita bajo el número 566,Volumen 248,Libro 14,Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 26-veintiseis de enero del 2000-dos mil ; b).-Rectificación de Medidas de fecha 14 de febrero del 2008-dos mil ocho, ratificada ante la fe de la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, Suplente de la Notaria Publica Numero 28-veintiocho, de la cual es titular el Licenciado Juan José Flores Rodríguez, con ejercicio en esta ciudad, mediante Acta fuera de protocolo número 104,517 de fecha 18-dieciocho de febrero del 2008-dos mil ocho inscrita bajo el Número 869,Volumen 99,Libro 18,Sección Auxiliar, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de febrero de 2008-dos mil ocho; c).-Rectificación de Medidas de fecha 22-veintidos de enero del 2015-dos mil quince, ratificada ante la fe del Licenciado Gabriel Tláloc Cantú titular de la Notaria Publica Numero 88-ochenta y ocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, mediante Acta fuera de protocolo número 23,289/2015 de misma fecha, e Inscrita bajo el Número 523,Volumen 113,Libro 11,Sección Auxiliar, Unidad Monterrey de fecha 03-tres de febrero de 2015-dos mil quince; y d).- Acta Aclaratoria ratificada mediante acta número 24,573/2015 de fecha 07-siete de agosto del 2015-dos mil quince pasada ante la fe de la licenciada Zonia Garza Bazán, Suplente de la notaria Publica Número 8-ocho, de la cual es titular el Licenciado Gabriel Tláloc Cantú, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, la cual está inscrita bajo el número 4850,Volumen 113,Libro 97,Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de agosto del 2015-dos mil quince ; predio colindante a las calles Colinas del Sabino , Purpura, Índigo y Avenida de los Azulejos, 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, donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para la zona, al presentar un porcentaje del 0 al 15% de pendiente.

II. Que de acuerdo al escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 01-de septiembre del 2015-dos mil quince por el **C. JUAN CARLOS HOLGUIN AGUIRRE**, por sus propios derechos y en representación de los **C.C. RAFAEL ROBERTO HOLGUIN LLONGUERAS, EVA CORAMINA AGUIRRE VILLAFANA DE HOLGUIN, RAFAEL ROBERTO, EVA LORENA y ALEJANDRA DE APELLIDOS HOLGUIN AGUIRRE**, manifiesta lo siguiente: *" La razón a nuestra petición es la división correspondiente a cada uno de los integrantes de la familia, de gozar con parte correspondiente de herencia".*

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

III. Que el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

IV. Que en relación a lo indicado en el considerando que antecede, es de señalar que mediante escrito de fecha 01-de septiembre del presente año, presentado por el C. JUAN CARLOS HOLGUIN AGUIRRE, por sus propios derechos y en representación de los C.C. RAFAEL ROBERTO HOLGUIN LLONGUERAS, EVA CORAMINA AGUIRRE VILLAFANA DE HOLGUIN, RAFAEL ROBERTO, EVA LORENA y ALEJANDRA DE APELLIDOS HOLGUIN AGUIRRE, debidamente acreditado con poder para actos de dominio ante esta Secretaría, según se desprende del acta número 24,414/2015 de fecha 01-uno de julio del 2015-dos mil quince, referida en líneas anteriores, misma que se encuentra insertada en el presente instructivo, donde manifiesta y solicita lo siguiente: "En relación a nuestra solicitud de Subdivisión en 05-cinco porciones del predio con registro catastral No. 51-016-237, del municipio de Monterrey Nuevo León le solicitamos de la manera más atenta diferir la cesión de áreas municipales, hasta en tanto se autorice el uso, destino o incorporación del predio, según lo establecido en el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León."

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **5,612.24 metros cuadrados** colindante a la calle Colinas del Sabino, **Lote 2** con una superficie de **4,943.63 metros cuadrados** colindante a la calle Colinas del Sabino, **Lote 3** con una superficie de **4,558.45 metros cuadrados** colindante a la Avenida Los Azulejos, **Lote 4** con una superficie de **4,995.68 metros cuadrados** colindante a la calle Índigo y **Lote 5** con una superficie de **4,851.01 metros cuadrados** colindante a la calle Purpura; así mismo, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea en terrenos con pendientes del 0 al 15 %, el proyecto solicitado presenta pendientes en ese rango, como se muestra en las fotos del terreno presentadas por el solicitante, así mismo respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **24,961.01 metros cuadrados**, resultan permitidas las **05-cinco** unidades solicitadas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. 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".

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 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **24,961.01 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-016-237**, para resultar : **Lote 1** con una superficie de **5,612.24 metros cuadrados** colindante a la calle Colinas del Sabino, **Lote 2** con una superficie de **4,943.63 metros cuadrados** colindante a la calle Colinas del Sabino, **Lote 3** con una superficie de **4,558.45 metros cuadrados** colindante a la Avenida Los Azulejos, **Lote 4** con una superficie de **4,995.68 metros cuadrados** colindante a la calle Índigo y **Lote 5** con una superficie de **4,851.01 metros cuadrados** colindante a la calle Purpura, en la en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto - El Diente, en el Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Que en el presente caso, el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo que conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio



N° de Oficio: 1912/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° S-087/2015  
Asunto: Subdivisión

hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior además atendiendo a lo solicitado por la promovente mediante escrito presentado en fecha 01-primer de septiembre del presente año.

**TERCERO:** Atendiendo 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 en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 221 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa del promovente 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.

**QUINTO:** De acuerdo al alineamiento vial de fecha 07-siete de julio del 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para las calles Colinas del Sabino, Purpura, Índigo y Avenida de los Azulejos deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación del 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 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 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.*

**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 280, fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**NOVENO:** 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 MÓNCAYO SANTACRUZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

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

AMR/jamc/TVNB/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse ING. JUAN CARLOS HOLGUIN AGUIRRE siendo las 11:00 horas del día 9 del mes de Sept del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA [Firma]

NOMBRE JORGE A. C.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

NOMBRE Juan Carlos Holguin Aguirre



Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

[www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx) [alcaldesa@monterrey.gob.mx](mailto:alcaldesa@monterrey.gob.mx)

52 (81) 8130.6565

