

## INSTRUCTIVO

**C. C. DIANA MARIBEL GARZA VILLARREAL DE FARIAS Y  
MYRALDA ARELY GARZA VILLARREAL DE GARZA**

Cerrada de la Cascada N° 105 Fracc. Las Estancias  
Monterrey, N.L.  
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de junio del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO**.- El expediente administrativo N° S-078/2016, formado con motivo del escrito presentado por las **C. C. DIANA MARIBEL GARZA VILLARREAL DE FARIAS Y MYRALDA ARELY GARZA VILLARREAL DE GARZA** en su carácter de PROPIETARIAS, por medio del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **4,610.23 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-011-021**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 5,948-cinco mil novecientos cuarenta y ocho, de fecha 09-nueve de marzo de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la Fe del Licenciado Ramiro A. Garza Ponce, Titular de la Notaría Pública Número 116-ciento dieciséis, con ejercicio en este Municipio, e inscrita bajo el número 3726, Volumen 260, libro 75, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 20-veinte de abril de 2004-dos mil cuatro; predio colindante a la Carretera Nacional, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, en el Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

## CONSIDERANDO

- 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 El Uro, indicado en el plano de densidades como Crecimiento Controlado, permitiendo hasta 15-quince viviendas por hectárea para la zona, al presentar un porcentaje del 0 al 15% de pendiente
- II. 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.
- III. Que en relación a lo indicado en el considerando que antecede, es de señalar que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 23-veintires de mayo del presente año por las propietarias del predio en comento, manifiestan y solicitan lo siguiente: RESPECTO AL PAGO DE LA APORTACION CORRESPONDIENTE QUE NOS MARCA EL ARTICULO 201 FRACCION VIII DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEON; SOLICITAMOS EL DIFERIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DE DICHO ARTICULO CON EL MUNICIPIO, HASTA QUE SE AUTORICE EL USO O DESTINO O INCORPORACION DEL LOTE O PREDIO EN LOS TERMINOS DE LA LEY...
- IV. Que de acuerdo al escrito presentado por las solicitantes en esta Secretaría el día 23-veintires de mayo del año en curso, las solicitantes señalan lo siguiente: *"...SÍRVASE EL PRESENTE DOCUMENTO PARA SOLICITAR UNA SUBDIVISIÓN DE NUESTRO PREDIO, POR ASI CONVENIR A NUESTROS INTERESES, DEJANDO ASENTADO LAS NUEVAS ÁREAS EN CADA UNO DE LOS LOTES, SEGÚN CONSTA EN LOS PLANOS QUE PARA ESTE FIN FUERON REALIZADOS...."*
- V. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por las solicitantes, se observa que el predio se encuentra baldío
- 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 del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **2,305.103 m<sup>2</sup>** colindante a la Carretera Nacional y **Lote 2** con una superficie de **2,305.127 m<sup>2</sup>** colindante a la Carretera Nacional, 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 muestra pendientes en ese rango, como se observa en las fotos del terreno presentadas por las solicitantes, así mismo respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **4,610.23 metros cuadrados** resultan permitidas las **02-dos** 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 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 fracción I a IV, 225, 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, 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno 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.; 16 fracción X,93,94 fracción V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio 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 02-dos porciones**, del predio con superficie de **4,610.23 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-011-021**, para quedar como sigue **Lote 1** con una superficie de **2,305.103 m<sup>2</sup>** colindante a la Carretera Nacional y **Lote 2** con una superficie de **2,305.127 m<sup>2</sup>** colindante a la Carretera Nacional, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, 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 hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior además atendiendo a lo solicitado por las promoventes mediante escrito presentado en esta Secretaría el día 23-veintitres de mayo del presente año.

**TERCERO:** Atendiendo lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento de las interesadas que al momento de solicitar un trámite de construcción ante esta dependencia deberán 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 de las 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.

**QUINTO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 14-catorce de abril de 2016-dos mil dieciséis, deberán respetar el siguiente alineamiento vial: Para la Carretera Nacional una sección vial de 64.00 metros, 32.00 metros hacia ambos lados del eje del camellón. Si se prevee la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**SEXTO:** Se hace del conocimiento a las interesadas, que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberá 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 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, deberá 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**  
 2015-2018  
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VCG/yhr/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse MARIA GUADALUPE ZAVALA GARCIA siendo las 10:58 horas del día 17 del mes de JUNIO del año 2016.

**EL C. NOTIFICADOR**  
 FIRMA [Firma]  
 NOMBRE JORGE E. ZAMARANO O.

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**  
 FIRMA [Firma]  
 NOMBRE ADA MARIA GUADALUPE ZAVALA GARCIA

