

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

**C. ROBERTO DE LEON BAZAN, en su carácter de apoderado legal de  
"RESIDENCIAL SANTA BARBARA, S. A."**

Emilio Carranza No. 732 Sur  
Monterrey, N. L.  
Presente.-

**En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de enero de 2016-dos mil dieciséis.-----**

**V I S T O .-** El expediente administrativo No. S-148/2015, formado con motivo del escrito presentado el 04-cuatro de diciembre del 2015-dos mil quince por el **C.ROBERTO DE LEON BAZAN**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada "**RESIDENCIAL SANTA BARBARA, S. A. DE C. V.**", quien acredita su personalidad mediante carta poder de fecha 11-once de julio del 2012-dos mil doce, según consta en el acta fuera de protocolo número 77,902/2012, ratificada en la misma fecha ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Número 90-noventa con ejercicio en este municipio, que al efecto le otorga **RESIDENCIAL SANTA BARBARA, S. A.**, en su carácter de **PROPIETARIO**, mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 03-tres porciones**, del predio con superficie de **6,425.691 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **52-078-001**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 17,716-dieciséis mil setecientos dieciséis, de fecha 25-veinticinco de febrero de 1982-mil novecientos ochenta y dos, pasada ante la Fe del Licenciado José Garza Flores, Titular de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, en ejercicio en este Municipio, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 706, Volumen 193, libro 15, Sección I Propiedad con fecha 04-cuatro de febrero de 1983-mil novecientos ochenta y tres; predio colindante a la calle Cristal Cortado, del Fraccionamiento Campestre Los Cristales, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, 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 Los Cristales, indicado en el plano de densidades como Crecimiento Controlado, donde se permiten hasta 8 viviendas por hectárea para la zona, al presentar un porcentaje del 15 al 30% de pendiente

II. Que de acuerdo a Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento de tipo Campestre los Cristales, contenido en oficio número 3142/SEDUE/2012, de fecha 11-once de octubre del 2012-dos mil doce, bajo el expediente número MEV-124/2012, emitido por esta Secretaría e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 2020, Volumen 131, libro 81, Sección Resoluciones y Convenios Diversos, Unidad Monterrey de fecha 05-cinco de junio de 2013-dos mil trece, el predio en comento pertenece al mismo; por lo tanto no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 201, fracción VIII 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 03-tres de diciembre del año en curso y recibido en esta Secretaría el día 04-cuatro del mismo mes y año, manifiesta lo siguiente: "**YO ROBERTO DE LEÓN BAZÁN, CON LA PRESENTE ME DIRIJO A USTED, CON EL FIN DE SOLICITAR LA SUB-DIVISIÓN DE UN TERRENO DE MIS REPRESENTADOS, UBICADO DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE LOS CRISTALES, PROPIEDAD DE RESIDENCIAL SANTA BARBARA, S. A. EL CUAL SE AMPARA CON EL EXPEDIENTE CATASTRAL 52-078-001, CON SUPERFICIE DE 6,425.691 M2. PARA QUEDAR EN DOS PARTES, LOTE NÚMERO 1, CON SUPERFICIE DE 2,111.000 M2, LOTE NÚMERO 2 CON SUPERFICIE DE 2,206.550 M2. LOTE NÚMERO 3 CON SUPERFICIE DE 2,108.141 M2.**"

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que en el predio se encuentra baldío.

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **2,111.00 metros cuadrados**, **Lote 2** con una superficie de **2,206.55 metros cuadrados** y **Lote 3** con una superficie de **2,108.141 metros cuadrados** colindantes a la calle Cristal Cortado; 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 08 viviendas por hectárea en terrenos con pendientes del 15 al 30 %; por lo que teniendo que el proyecto solicitado presenta pendientes en ese rango, como se muestra en las fotos del terreno presentadas por el solicitante y plano topográfico del fraccionamiento Campestre los Cristales aprobado por el Gobierno del Estado mediante el oficio número 6/H-0.1/95, expediente número 4174/94, de fecha 5 de enero de 1995; se respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **6,425.691 metros cuadrados**, resultan permitidas las **03-tres** 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 fracción I a 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, 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.; 10,11, 12 fracción III y 15 fracción I, Inciso D) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal 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 03-tres porciones del predio con superficie de 6,425.691 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **52-078-001**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **2,111.00 metros cuadrados**, **Lote 2** con una superficie de **2,206.55 metros cuadrados** y **Lote 3** con una superficie de **2,108.141 metros cuadrados** colindantes a la calle Cristal Cortado del Fraccionamiento Campestre Los Cristales, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el 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 12-doce de Octubre de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para Cristal Cortado, respetar límite de propiedad de acuerdo a

escrituras y 16.00 metros de sección vial con 8.00 metros del eje hacia ambos lados. 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, 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

C. ING. GABRIEL EUGENIO TODD ALANIS  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse ROBERTO GONZALEZ PONCE siendo las 11:44 horas del día 26 del mes de FEBRERO del año 2016.

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
FIRMA [Firma]  
NOMBRE ROBERTO GONZALEZ PONCE

