

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

**C. FRANCISCA LOMELI GOMEZ DE RODRIGUEZ**

Sinaloa No. 119 sur, Col. Nuevo Repueblo  
Monterrey, N. L.  
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de febrero de 2016-dos mil dieciséis.-----  
**V I S T O** .- El expediente administrativo No. **S-009/2016**, formado con motivo del escrito presentado el 25-veinticinco de enero del presente año por la **C. FRANCISCA LOMELI GOMEZ DE RODRIGUEZ**, en su carácter de PROPIETARIO, mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 04-cuatro porciones**, del predio con superficie de **4,516.50 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **21-237-004**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales públicas: **a).- Escritura Pública** Número 27,213-veintisiete mil doscientos trece, de fecha 11-once de febrero de 1983-mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la Fe del Licenciado Juan José Flores Rodríguez, Notario Público suplente de la Notaría Pública número 28-veintiocho, de la cual es Titular el Licenciado José G, Guzmán M., con ejercicio en este Municipio e inscrita bajo el Número 3060, Volumen 193, Libro 62, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de mayo de 1983-mil novecientos ochenta y tres; y **b).- Aclaración de medidas y colindancias** contenida en Acta Fuera de Protocolo Número 124,711-ciento veinticuatro mil setecientos once, de fecha 23-veintitrés de Septiembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la Fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Titular de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado e inscrita bajo el Número 5925, Volumen 113, Libro 119, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de octubre del 2015-dos mil quince; Predio colindante a la calle Antigua Camino a las Margaritas (antes Camino Vecinal), del Fraccionamiento Las Margaritas, 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, permitiendo hasta 15-quince viviendas por hectárea para la zona, al presentar un porcentaje del 0 al 15% de pendiente
- II. Que de acuerdo a oficio número 248/969, de fecha 17-diecisiete de diciembre de 1969-mil novecientos sesenta y nueve, emitido por Gobierno del Estado de Nuevo León bajo el expediente número 1-715, se aprobó el plano del fraccionamiento "Las Margaritas", y por su ubicación 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 la solicitante de fecha el 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis manifiesta lo siguiente: "POR MEDIO DE LA PRESENTE, ME PERMITO INFORMAR SOBRE EL MOTIVO DEL TRÁMITE DE SUBDIVISIÓN EN RELACIÓN DE UN PREDIO DE MÍ PROPIEDAD, EL CUAL ESTÁ UBICADO COLINDANTE A LA CALLE CAMINO VECINAL, DEL FRACCIONAMIENTO LAS MARGARITAS, EN ESTA CIUDAD. LA RAZÓN POR LA CUAL QUIERO SUBDIVIDIR EL MISMO, ES POR CAUSA DE HERENCIA....."
- IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que 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 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. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Polígono 1** con una superficie de **2,427.81 metros cuadrados**, **Polígono 2** con una superficie de **666.66 metros cuadrados**, **Polígono 3** con una superficie de **666.66 metros cuadrados** y **Polígono 4** con una superficie de **755.37 metros cuadrados**, colindantes a la calle Antigua Camino a las Margaritas (antes Camino Vecinal); 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 **4,516.50 metros cuadrados**, resultan permitidas las **04-cuatro** unidades solicitadas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

**Oficio No. 747/SEDUE/2016**

Expediente N° S-009/2016

Asunto: Subdivisión

**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 04-cuatro** del predio con superficie de **4,516.50 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **21-237-004**, para quedar como sigue: **Polígono 1** con una superficie de **2,427.81 metros cuadrados**, **Polígono 2** con una superficie de **666.66 metros cuadrados**, **Polígono 3** con una superficie de **666.66 metros cuadrados** y **Polígono 4** con una superficie de **755.37 metros cuadrados**, colindantes a la calle Antigua Camino a las Margaritas (antes Camino Vecinal), del Fraccionamiento Las Margaritas, 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 Agosto de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para Antigua Camino a las Margaritas, 18.00 metros, 9.00 metros del eje del camino y 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 Mariano Leal Mancos siendo las 12:55 horas del día 17 del mes de FEB. del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE

Jorge E. Zambrano O.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE

Mariano Leal Mancos