



CIUDAD DE  
MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio No.1480/SEDUE/2016

Expediente N° S-054/2016

Asunto: Subdivisión

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

### C. LEOPOLDO SALAZAR VILLARREAL.

Camino a la Lagrima No. 800, La Estanzuela.

Monterrey, N.L.

Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a 06-seis días del mes de mayo de 2016-dos mil dieciséis.-----

**V I S T O** .- El expediente administrativo No. **S-054/2016**, formado con motivo del escrito presentado el 12-doce de abril del 2016-dos mil dieciséis por el **C. LEOPOLDO SALAZAR VILLARREAL**, en su carácter de PROPIETARIO, mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **399.14 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **21-443-001**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 1,309-mil trescientos nueve, de fecha 14-catorce de diciembre de 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la Fe del Licenciado Abelardo Benito Rodríguez de León, Titular de la Notaría Pública Número 13-trece, con ejercicio en este Municipio, e inscrita bajo el número 1521, Volumen 191, libro 31, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 17-dieciséis de marzo de 1982-mil novecientos ochenta y dos; y mediante Acta Aclaratoria de Medidas de fecha 02-dos de marzo del presente año, ratificada ante Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado mediante acta fuera de protocolo número 238,302-doscientos treinta y ocho mil trescientos dos, e inscrita bajo el número 1648, Volumen 115, libro 33, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey de fecha 16-dieciséis de marzo de 2016-dos mil dieciséis ; predio colindante a las calles Camino a la Lagrima y Privada Villa Real, del Fraccionamiento Privada Villa Real, 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 con densidad Media D-5, permitiendo hasta 42-cuarenta y dos viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que el predio en comento pertenece al Fraccionamiento Privada Villa Real, de acuerdo a plano aprobado por esta Secretaría, según aprobaciones existentes que constan en oficio 1984/2008/SEDUE, Expediente V-105/2008 de fecha 14 de agosto del 2008-dos mil ocho e Inscrito bajo el número 866, Volumen 174, libro 149, Sección Fraccionamientos, Unidad Monterrey de fecha 08-ocho de mayo del 2009-dos mil nueve; es decir 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, por lo que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.
- III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante en fecha 12-doce de abril del presente año señala lo siguiente: **"EL MOTIVO DEL TRAMITE ES QUE DESEO CONSTRUIR POR LO CUAL NECESITO SUBDIVIDIR"**
- IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que el predio se encuentra baldío.
- 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"**.

1/3

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio No.1480/SEDUE/2016

Expediente N° S-054/2016

Asunto: Subdivisión

VI. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: Lote 1 con una superficie de 235.58 m2 colindante a las calles Camino a la Lagrima y Privada Villa Real y Lote 2 con una superficie de 163.56 m2 colindante a la calle Privada Villa Real; Ahora bien, se procede analizar la excepción prevista en el numeral que antecede, que a la letra señala lo siguiente: "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", por lo que en ese contexto, de acuerdo al Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Privada Villa Real aprobado por esta Secretaría, según consta en oficio número 2439/2006/SEDUE, Expediente F-183/2006 de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2006-dos mil seis de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2002-2020 (vigente en ese momento ) se fijó una densidad de 42 viviendas por hectárea para una superficie neta a desarrollar de 7,681.75 m2 , permitiéndole desarrollar hasta 32.26 unidades de las cuales en su momento presentó un total de 27 unidades, por lo que no agoto la densidad permitida, y el promovente pretende se le autoricen 02-dos lotes, por lo que cumple con la normatividad señalada.

VII. 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, 220, 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.; 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 399.14 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 21-443-001, para quedar como sigue Lote 1 con una superficie de 235.58 m2 colindante a las calles Camino a la Lagrima y Privada Villa Real y Lote 2 con una superficie de 163.56 m2 colindante a la calle Privada Villa Real, del Fraccionamiento Privada Villa Real, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano la Estanzuela, 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 27-veintisiete de enero de 2016-dos mil dieciséis, deberán respetar los siguientes alineamientos viales: Para las calles Camino a la Lágrima y Privada Villa Real, deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, deberá respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina. 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, 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

S. G.

**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. LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse NOGA NELLY RODRIGUEZ BRIONES siendo las 11:34 horas del día 23 del mes de MAYO del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]

NOMBRE JORGE E. ZAMARCO O.

NOMBRE Lic. Rosa Nelly Rodriguez Briones

