



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

**C.C. JOSE JUAN, GUILLERMO DE JESUS, JOSEFINA CATALINA, MARIA ISABEL, EUGENIO RENE, CELINA y ROBERTO, TODOS DE APELLIDO GARZA MARTINEZ y FERNANDO JAVIER TREVIÑO GARZA.**

Av. Simón Bolívar N°320, Colonia Chepevera  
Monterrey, Nuevo León.  
Presentes.-

---En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de octubre de 2016-dos mil dieciséis.-----  
**V I S T O** .- El expediente administrativo N° S-132/2016, formado con motivo del escrito presentado por formado con motivo del escrito presentado el día 16-dieciseis de agosto del presente año, por los **C.C. JOSE JUAN, GUILLERMO DE JESUS, JOSEFINA CATALINA, MARIA ISABEL, EUGENIO RENE, CELINA y ROBERTO, todos de apellido GARZA MARTINEZ y FERNANDO JAVIER TREVIÑO GARZA**, quienes en su carácter de copropietarios solicitan la autorización de **Subdivisión en 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **5,018.908 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **22-089-752**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **A).**- Escritura Pública Número 14,992-catorce mil novecientos noventa y dos, de fecha 09-nueve de enero de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pedraza Díaz, Titular de la Notaría Pública Número 02-dos, con ejercicio en este Municipio e inscrita bajo el número 6667, Volumen 224, libro 167, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 31-treinta y uno de agosto de 1992-mil novecientos noventa y dos ; **B).**- Escritura Pública Número 16,235-dieciseis mil doscientos treinta y cinco, de fecha 28-veintiocho de octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita bajo el número 1266, Volumen 294, libro 51, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de febrero del presente año; **C).**- Acta Aclaratoria de fecha 11-once de abril del presente año pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita bajo el número 2229 Volumen 115, libro 45, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinueve de abril del presente año; y **D).**- Licencia de Subdivisión de fecha 08-ocho de enero del 2016-dos mil dieciséis, otorgada por esta Secretaría bajo el número de oficio 00399/SEDUE/2016, con número de expediente S-095/2013 Ratificada mediante Acta Fuera de Protocolo N° 55,034/2016 de fecha 04-cuatro de mayo del presente año, ante la fe del Licenciado Jesús Héctor Villarreal Elizondo, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 110-ciento diez, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, y de la cual es titular el Licenciado Helio E. Ayala Villarreal, e inscrita bajo el número 2723, Volumen 115, libro 55, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 11-once de mayo del presente año ; predio ubicado colindante a las calles Río Verde, Miravalle y Faroles, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, ubicado en el plano de densidades como Densidad Baja D-4 donde se permiten hasta 33 viviendas por hectárea para la zona.
- 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 mediante escrito presentado por los promoventes ante esta Secretaría en fecha 16-dieciseis de agosto del presente año, manifiestan y solicitan lo siguiente: *".....Con el presente escrito, nos dirigimos a usted a fin de solicitarle de la manera más se sirva a diferir la obligación de cesión de áreas Municipales conforme lo establece el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León....."*
- IV. Que de acuerdo escrito presentado por los promoventes ante esta Secretaría en fecha 16-dieciseis de agosto del presente año, manifiestan lo siguiente: *".....El motivo por el cual pretendemos la aprobación por parte de esta Secretaría; es por que, como se puede observar de la escritura del inmueble en cuestión, los suscritos recibimos de parte de nuestra abuelita una donación gratuita y en porcentajes distintos para cada uno de los donatarios y a fin de disolver la copropiedad, requerimos de realizar primero la subdivisión solicitada....."*
- V. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que el predio se encuentra con construcción.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio N° 3005/SEDUE/2016

Expediente N° S-132/2016

Asunto: Subdivisión

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: **polígono 5** con una superficie de **1,270.338 m<sup>2</sup>**, **polígono 6** con una superficie de **631.41 m<sup>2</sup>**, **polígono 7** con una superficie de **631.41 m<sup>2</sup>**, **polígono 8** con una superficie de **1,251.408 m<sup>2</sup>** y **polígono 9** con una superficie de **1,234.342 m<sup>2</sup>**, colindantes a las calles Río Verde, Miravalle y Faroles, así mismo, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Baja D-4 en donde se permiten hasta 33 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **5,018.908 metros cuadrados** resultan permitidas las **05-cinco** 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, 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 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **5,018.908 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **22-089-752**, para quedar como sigue: **polígono 5** con una superficie de **1,270.338 m<sup>2</sup>** colindante a las calles Río Verde y Miravalle, **polígono 6** con una superficie de **631.41 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Miravalle y a la calle Faroles, **polígono 7** con una superficie de **631.41 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Faroles, **polígono 8** con una superficie de **1,251.408 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Faroles y **polígono 9** con una superficie de **1,234.342 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Faroles en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, 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 los promoventes mediante escrito presentado en esta Secretaría el día 16-dieciseis de agosto del presente año.

**TERCERO:** Atendiendo lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento de los interesados, 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 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.

**QUINTO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 12-doce de julio del presente año, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para las calles Río Verde, Miravalle y Faroles respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y respetar ochavos

2/3

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

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

8.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio N° 3005/SEDUE/2016

Expediente N° S-132/2016

Asunto: Subdivisión

mínimo de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas. No se prevé la modificación de los alineamientos de 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, 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, 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, de conformidad con el Artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, comisionándole para tal efecto a los C.C. Alberto Flores Jaramillo, Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Mario Alfredo Cazares Valdez, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Yolanda Hernández Reyes y Jorge Alejandro Martínez Castillo, 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**

**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS**  
**Y REGULARIZACIONES**

VCG/jamc/SGS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jose Juan Garza Martinez siendo las 11:36 horas del día 06 del mes de Octubre del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma] FIRMA [Firma]

NOMBRE Yolanda Hernández Reyes NOMBRE Jose Juan Garza Martinez

