



Nº de Oficio: 5970/SEDUE/2017  
Expediente Nº S-064/2017  
Asunto: subdivisión

## INSTRUCTIVO

**A LA C. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ**  
**APODERADA LEGAL DEL C. JUAN CAVAZOS GARZA**  
Modesto Arreola No. 1415 Pte, Colonia Centro,  
Monterrey, N.L.  
Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

**Monterrey, Nuevo León, al día 01-primero del mes de Agosto del año 2017-dos mil diecisiete.**-----

**V I S T O** : El expediente administrativo número **S-064/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de julio de 2017 presentada por la **C. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ** apoderada legal del **C. JUAN CAVAZOS GARZA** acreditándose mediante Poder para Actos de Administración y Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder de Dominio Limitado, que fue ratificado ante la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal Notario Público Titular No. 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en fecha 06-seis de marzo del 2017-dos mil diecisiete, según consta en el Estado Acta Fuera de Protocolo 18,554-diociocho mil quinientos cincuenta y cuatro; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **4,933.03 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **52-262-007**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a) Escritura Publica** Numero 37,680-treinta y siete mil seiscientos ochenta de fecha 27-veintisiete de agosto de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra Notario Público Titular Numero 96-noventa y seis, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, la cual está inscrita bajo el Número 7013, Volumen 276, Libro 281, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 06-seis de septiembre de 2010-dos mil diez, **b) Rectificación de medidas y superficies**, ratificado en fecha 24-veinticuatro de mayo del 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Juan José Flores Rodriguez, Notario Público Suplente Número 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo Numero 20,124-veinte mil ciento veinticuatro, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 3359, Volumen 117, Libro 68, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de Junio del 2017-dos mil diecisiete; predio colindante a las calles Presidencia Municipal Sur y Patrimonio de la Colonia Nueva Estanzuela (antes Para Granjas, Estanzuela), en la Delegación Huajuco, Distrito a Estanzuela, 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito La Estanzuela, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D-5 donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que de acuerdo a la Acta Fuera de Protocolo Numero 20,124-veintemil ciento veinticuatro, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2017-dos mil diecisiete, descrita anteriormente, el predio en comento pertenece a la Colonia Nueva Estanzuela (antes Para Granjas, Estanzuela); 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 recibido en esta Secretaría el día 13-trece de julio del 2017-dos mil diecisiete, la solicitante señala como motivo del presente tramite lo siguiente: *"...Me permito comparecer ante Usted a exponer y solicitar lo siguiente: se nos otorgue **La Licencia de Subdivisión** del predio identificado catastralmente con el numero: **51-262-007**, el cual cuenta con superficie total: **4,933.03m2**...para quedar en 2-dos porciones, las cuales quedarían identificadas como **lote1** con una superficie total de: 1,987.14 m2... y **lote 2** con una superficie total de: 2,945.89 m2...."*
- IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, 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. En el proyecto de **Subdivisión** presentado se desprende que el predio identificado bajo el expediente catastral número **51-262-007** con una superficie de **4,933.03 m2** se **Subdividirá** en **02-dos porciones**, para resultar el **Lote 1** con una superficie de **1,987.14 m2**; colindante a las calles Patrimonio y Presidencia Municipal Sur y **Lote 2** con una superficie de **2,945.89 m2**; colindante a la calle Presidencia Municipal Sur, 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 Media D-5 en donde se permiten hasta 42 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 **4,933.03 m2** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se 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, 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, 139 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 identificado bajo el expediente catastral número **51-262-007** con una superficie de **4,933.03 m<sup>2</sup>**, para resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **1,987.14 m<sup>2</sup>**, colindante a las calles Patrimonio y Presidencia Municipal Sur y **Lote 2** con una superficie de **2,945.89 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Presidencia Municipal Sur de la Colonia Nueva Estanzuela (antes Para Granjas, Estanzuela), en la Delegación Huajuco, Distrito La Estanzuela, del 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 04-cuatro de julio del 2017-dos mil diecisiete, señala lo siguiente: Para las calles Presidencia Municipal Sur y Patrimonio, se deberá respetar límites de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00m por 3.00m en la esquina. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

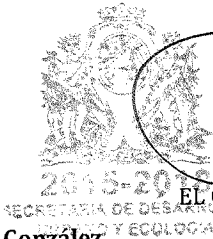
**CUARTO:** Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberán dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, lo anterior de acuerdo 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 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, 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. 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, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Hector Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván, Saúl Antonio Morales Juárez y Liliana Aide Zapata Cerda, 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**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*Digna*  
Arq. Virginia Castillo González  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

*gsp/lazc/SAS/bash*

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Dina Ramos Vazquez siendo las 11:25 horas del día 09 del mes de 08 del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA [Firma]

NOMBRE Saul A. Morales Juárez

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA Dina Ramos A. Ramos Vazquez

NOMBRE [Firma]