



Nº de Oficio: 6314/SEDUE/2017
Expediente Nº S-069/2017
Asunto: subdivisión

INSTRUCTIVO

**AL C. C.P. ALEJANDRO GUEVARA ARREOLA,
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA GP BIENES INMUEBLES, S.A. DE C.V.**
Zaragoza 1000 sur M-1, Col. Centro de Monterrey
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 a los 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2017-dos mil diecisiete.-----
VISTO, el expediente administrativo No. S-069/2017, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de julio del 2017-dos mil diecisiete, presentada por el C. C.P. Alejandro Guevara Arreola en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada GP BIENES INMUEBLES, S.A. DE C.V., acreditándose mediante Carta Poder de fecha 10-diez de febrero del 2012-dos mil doce ratificada en fecha 23-veintitres de febrero del 2012-dos mil doce ante el Licenciado Jaime Garza de la Garza Notario Público Titular Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 90,471-noventa mil cuatrocientos setenta y uno; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **1,137.385 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **51-756-005**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura pública número 23,673-veintitres mil seiscientos setenta y tres, de fecha 12-doce de noviembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Torres, Notario Público Titular Número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, e inscrita bajo el Número 1656, Volumen 285, Libro 67, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 22-veintidós de febrero del 2013-dos mil trece; **b)** Plano correspondiente a la Fusión-Subdivisión de los Lotes 4 y 5, autorizado en fecha 5-cinco de septiembre de 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo número S-111/2013, siendo ratificado en fecha 17-diesisiete de diciembre del 2013-dos mil trece ante el Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo Notario Público Titular Número 89-ochenta y nueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 91,203-noventa y un mil doscientos tres e inscrita bajo el Número 104, Volumen 111 Libro 3 Sección Auxiliares Unidad Monterrey de fecha 14-catorce de enero del 2014-dos mil catorce; predio colindante a la Ave. La Herradura y calle Vereda los Encinos del Fraccionamiento Residencial y Club de Golf la Herradura 4ta Etapa, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, 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 el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "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 al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en el plano de densidades como Densidad según porcentaje de pendientes, donde de acuerdo a las normas de densidades y lineamientos urbanísticos se permiten hasta: 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.01 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento, misma que se clasifica como Habitacional Unifamiliar.

II. Que de acuerdo al plano autorizado por ésta Secretaría bajo el número de oficio 2190/SEDUE/2012, número de expediente V-065/2012, de fecha 08-ocho de agosto del 2012-dos mil dice, el predio pertenece al Fraccionamiento Residencial y Club de Golf la Herradura 4ta Etapa, 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 ante esta Secretaría en fecha 18-dieciocho de julio del presente año por el solicitante, manifiesta lo siguiente: *"...Por medio de la presente me permito saludarle e informarle que, por convenir a los intereses propios de la empresa, se requiere subdividir un predio identificado como lotes L-B con el número de Expediente Catastral 51-756-005, el cual cuenta con una superficie de 1,137.385 m2....."*

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"*.

VI. En ese orden de ideas, tenemos que esta Autoridad para determinar el lote promedio del área inmediata al predio con expediente catastral **51-756-005**, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa, por lo que se está tomando en cuenta 02-dos predios colindantes en su lado este y 03-tres predios en su lado norte, es decir un total de 05-cinco lotes, cuyo promedio es de **484.963 metros cuadrados** y los lotes resultantes de la subdivisión que se pretende se autorice, tienen las siguientes superficies: **Lote L-5-1** con una superficie de **637.385 metros cuadrados** y **Lote L-5-2** con una superficie de **500.00 metros cuadrados**; es decir que presenta lotes resultantes con superficie mayor al lote promedio del área inmediata, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VII. 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"*.

VIII. 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 y último párrafo, 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 con superficie de **1,137.385 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-756-005**, para resultar: Lote **L-5-1** con una superficie de **637.385 metros cuadrados** colindante a la Ave. La Herradura y Lote **L-5-2** con una superficie de **500.00 metros cuadrados** colindante a la calle Vereda Los Encinos del Fraccionamiento Residencial y Club de Golf la Herradura 4ta Etapa, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, 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 alineamiento vial de fecha 07-siete de julio del 2016-dos mil dieciséis deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para la Ave. La Herradura y calle Vereda Los Encinos deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación del 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. 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.

SEXO: 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, Héctor 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

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

gsp/jpg/SES

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Lorenzo Hernandez Lopez siendo las 13:43 horas del día 08 del mes de Septiembre del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Liliana A. Zapata Cerda

NOMBRE Lorenzo Hdz. Lopez

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]