



Nº de Oficio: **6316/SEDUE/2017**
Expediente Nº S-073/2017
Asunto: **subdivisión**

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. JONATHAN Y OLIVERIO, AMBOS DE APELLIDOS TIJERINA SEPULVEDA

Ave. La Herradura 321, Fracc. Residencial y Club de Golf La Herradura
Monterrey, N.L.
Presentes.-

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-073/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de julio del 2017-dos mil diecisiete, presentada por los **C.C. JONATHAN Y OLIVERIO, ambos de apellidos TIJERINA SEPULVEDA** en su carácter de PROPIETARIOS, por medio del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **1,222.84m²**, identificado bajo el expediente catastral número **51-046-004**, el cual se acredita mediante Escritura pública número 15,087-quinze mil ochenta y siete, de fecha 03-tres de agosto del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 8575, Volumen 291, Libro 343, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2015-dos mil quince; predio colindante a la calle Colinas del Cedro del Fraccionamiento Hacienda Los Encinos, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, en el Municipio de Monterrey, N. L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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 a Escritura pública número 15,087-quinze mil ochenta y siete, de fecha 03-tres de agosto del 2015-dos mil quince, descrita anteriormente, el predio pertenece al Fraccionamiento Hacienda Los Encinos, 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 28-veintiocho de julio del presente año por los solicitantes, manifiestan lo siguiente: *"....El motivo por el cual se busca realizar una subdivisión de predio....es debido a que se busca realizar dos residencias familiares por parte de los propietarios...por así convenir a sus intereses."*

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, 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 **51-046-004**, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa, de acuerdo a inspección física realizada por personal adscrito a ésta Secretaría en fecha 15-quinze de agosto del presente año se están tomando en cuenta 02-dos lotes colindantes en su lado noreste, los cuales tienen frente de 20.00 metros y fondo de 30.00 metros aproximadamente, cuyo promedio es de **600.00 metros cuadrados** y los lotes resultantes de la subdivisión que se pretende se autorice, tienen las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **611.42 metros cuadrados** y **Lote 2** con una superficie de **611.42 metros cuadrados**; es decir que presenta lotes resultantes con superficie similar 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 **1,222.84 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **55-046-004**, para resultar: **Lote 1** con una superficie de **611.42 metros cuadrados** y **Lote 2** con una superficie de **611.42 metros cuadrados** colindantes a la calle Colinas del Cedro, del Fraccionamiento Hacienda Los Encinos, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, 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 01-primer de agosto del 2017-dos mil diecisiete deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para la calle Colinas del Cedro 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.*

