

Nº de Oficio: 6371/SEDUE/2017
Expediente Nº S-077/2017
Asunto: subdivisión

INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. ISAURO ALFARO ALVAREZ, JAIME DE JESUS MAYAGOITIA PEREZ,
RUBEN ALEJANDRO FLORES OROZCO, AMANDO RODRIGUEZ GONZALEZ,
LUIS ALEJANDRO GONZALEZ VILLALOBOS,
MARGARITA VIRIDIANA REYNOSO RIOS DE VILLARREAL
Y MARIANO HERNANDEZ SALAZAR**

Lamartine No. 108, Colonia Colinas de San Jerónimo,
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 5-cinco días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete.-

V I S T O : El expediente administrativo número **S-077/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 07-siete de agosto de 2017-dos mil diecisiete, presentada por los **C.C. ISAURO ALFARO ALVAREZ, JAIME DE JESUS MAYAGOITIA PEREZ, RUBEN ALEJANDRO FLORES OROZCO, AMANDO RODRIGUEZ GONZALEZ, LUIS ALEJANDRO GONZALEZ VILLALOBOS, MARGARITA VIRIDIANA REYNOSO RIOS DE VILLARREAL Y MARIANO HERNANDEZ SALAZAR** en su carácter de **PROPIETARIOS**, por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **1,505.25 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **41-427-018**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a) Escritura Pública Numero 10,189-diez mil ciento ochenta y nueve de fecha 04-cuatro de marzo de 2004-dos mil cuatro, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 4530, Volumen 260, Libro 91, Sección I Propiedad, de fecha 17-dieciséis de mayo de 2004-dos mil cuatro; b) Acta Aclaratoria de fecha 07-siete de Abril de 2005-dos mil cinco que consta en Acta Fuera de Protocolo Numero 20,278/05-veinte mil doscientos setenta y ocho diagonal cero cinco e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 239, Volumen 24, Libro 5, Sección I Actas Aclaratorias y Rectificaciones, de fecha 19-diecinove de abril de 2005-dos mil cinco; c) Escritura Pública Numero 13,528-trece mil quinientos veintiocho de fecha 30-treinta de octubre de 2006-dos mil seis, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 13522, Volumen 264, Libro 529, Sección I Propiedad, de fecha 21-veintiuno de diciembre de 2006-dos mil seis, documentales pasadas ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal Notario Público Titular No. 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Monterrey; predio colindante a las calles Plaza San Ignacio, Plaza Tazoni y Plaza Verano del Fraccionamiento Jardines del Paseo 3er. Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, 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 predio objeto del trámite que nos ocupa, se encuentra dentro del Fraccionamiento Jardines del Paseo 3er. Sector, el cual fue aprobado en fecha 30-treinta de junio de 1999-mil novecientos noventa y nueve, mediante resolución contenida bajo el oficio No. DFR 0118/99 dentro del expediente administrativo No. 4/99, relativo a la autorización del Proyecto Ejecutivo y la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los lotes; en cuyo Acuerdo Segundo, se señaló lo siguiente: "**SEGUNDO:** Como lineamientos urbanísticos se señalan los siguientes: **1. Zonificación:** de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 1994-2010, el predio se ubica en una zona considerada Área de Reserva Urbana condicionada y El Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, ubica el predio en un Distrito Urbano H-2, que señala como predominante el uso de suelo habitacional con una densidad media, de 21 a 50 viviendas por hectáreas. **Densidad:** Para su desarrollo está sujeta a las pendientes del terreno **A) Zona de pendientes de 15% al 30% en áreas no boscosas y suelos estables: Los lotes promedio son con superficie mínima de 210.00 metros cuadrados. B) Zonas con pendientes del 30% al 45% sin arborización profusa y en suelos estables: Los lotes promedio son con superficie mínima de 300.00 metros cuadrados. C) Zonas mayores del 45% de pendiente, no son urbanizables, además en los dos lotes multifamiliares con los que cuenta el proyecto, corresponde lo siguiente: Lote 3 de la manzana 414 con superficie de 3,400 metros cuadrados= 11 unidades habitacionales de 309.09 metros cuadrados por vivienda; Lote N° 18 de la manzana 427 con superficie de 1,505.25 metros cuadrados= 5 unidades habitacionales de 301.05 metros cuadrados por vivienda.....", siendo éste último lote el predio que nos ocupa.**

Bajo esa consideración, es evidente que con dicha circunstancia queda demostrada la existencia de un derecho adquirido precisamente derivado de la autorización del fraccionamiento en cuestión, a favor de los solicitantes y que tiene reconocido desde que quedó aprobada la etapa de Proyecto Ejecutivo y la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los lotes del citado fraccionamiento, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de dicha autorización.

II. Que de acuerdo a resolución contenida bajo el oficio No. DFR 0118/99 dentro del expediente administrativo No. 4/99, relativo a la autorización del Proyecto Ejecutivo y la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los lotes, descrita anteriormente, el predio en comento pertenece al Fraccionamiento Jardines del Paseo 3er. Sector; 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 07-siete de agosto del 2017-dos mil diecisiete, el solicitante señala como motivo del presente trámite lo siguiente: "...POR MEDIO DE LA PRESENTE ME PERMITO SALUDARLE Y ASU VEZ INFORMARLE A SU DIGNA SECRETARIA QUE PRETENDO

SUBDIVIDIR PARA VENDER UNA PARTE. EL PREDIO SE UBICA PLAZA VERANO 5500 FRACC JARDINES DEL PASEO 3ER SECTOR IDENTIFICADO CON EXP CATASTRAL 41-427-018...."

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. Que como se señaló en los numerales I y II del presente apartado, el predio se ubica en el fraccionamiento Jardines del Paseo 3er. Sector, en cuya autorización de Proyecto Ejecutivo y la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los lotes autorizada en fecha 30-treinta de junio de 1999-mil novecientos noventa y nueve mediante oficio número DFR 0118/99 dentro del expediente administrativo 4/99, en el Acuerdo Segundo, se señaló lo que a la letra se transcribe: "**SEGUNDO:** Como lineamientos urbanísticos se señalan los siguientes: **1. Zonificación:** de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 1994-2010, el predio se ubica en una zona considerada Área de Reserva Urbana condicionada y El Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, ubica el predio en un Distrito Urbano H-2, que señala como predominante el uso de suelo habitacional con una densidad media, de 21 a 50 viviendas por hectáreas. **Densidad:** Para su desarrollo está sujeta a las pendientes del terreno **A) Zona de pendientes de 15% al 30%** en áreas no boscosas y suelos estables: Los lotes promedio son con superficie mínima de 210.00 metros cuadrados. **B) Zonas con pendientes del 30% al 45% sin arborización profusa y en suelos estables:** Los lotes promedio son con superficie mínima de 300.00 metros cuadrados. **C) Zonas mayores del 45% de pendiente, no son urbanizables, además en los dos lotes multifamiliares con los que cuenta el proyecto, corresponde lo siguiente: Lote 3 de la manzana 414 con superficie de 3,400 metros cuadrados= 11 unidades habitacionales de 309.09 metros cuadrados por vivienda; Lote N° 18 de la manzana 427 con superficie de 1,505.25 metros cuadrados= 5 unidades habitacionales de 301.05 metros cuadrados por vivienda...."**, en ese orden de ideas, tenemos que para el tipo de densidad con que cuenta el citado fraccionamiento, la superficie mínima de los predios es de 301.05 metros cuadrados, y el proyecto de subdivisión solicitado, del cual resulta Lote 1 con una superficie de 301.05 m2, Lote 2 con una superficie de 301.05 m2 colindantes a la calle Plaza Verano, Lote 3 con una superficie de 301.05 m2 colindante a las calles Plaza Verano y Plaza San Ignacio, Lote 4 con una superficie de 301.05 m2 colindante a la calle Plaza San Ignacio y Lote 5 con una superficie de 301.05 m2 colindante a las calles Plaza San Ignacio y Plaza Tazón, es decir cumplen con la densidad autorizada al fraccionamiento del cual forma parte.

VII. Que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 1994-2010 y El Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey aplicables al contar con un derecho adquirido tal como se señaló en el numeral I del presente apartado de Considerandos;

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 05-cinco porciones** del predio identificado bajo el expediente catastral número **41-427-018** con una superficie de **1,505.25m²**, para resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **301.05 m²**, **Lote 2** con una superficie de **301.05 m²** colindantes a la calle Plaza Verano, **Lote 3** con una superficie de **301.05 m²** colindante a las calles Plaza Verano y Plaza San Ignacio, **Lote 4** con una superficie de **301.05 m²** colindante a la calle Plaza San Ignacio y **Lote 5** con una superficie de **301.05 m²** colindante a las calles Plaza San Ignacio y Plaza Tazón del Fraccionamiento Jardines del Paseo 3er. Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, 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 24-veinticuatro de julio del 2017-dos mil diecisiete, señala lo siguiente: Para las calles Plaza Verano, Plaza Tazón y Plaza San Ignacio. Respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo con longitud de curva de 6.21 mts. 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*



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 del Notificador adscrito a esta Secretaría, 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

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

gsp/jpg/SGS/bash

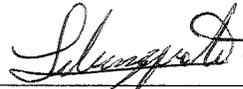


Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse María Teresa Treviño Fernández siendo las 12:36 horas del día 19 del mes de 09 del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Lilia A. Zapata Ceob NOMBRE María Teresa Treviño Fernández

FIRMA  FIRMA 