



SECRETARÍA DE

# DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: 4970/SEDUE/2017

Expediente: S-200/2016

Asunto: Subdivisión

## INSTRUCTIVO

### C. FIDEL ZEPEDA MALDONADO

Chihuahua No. 320 Ote, Colonia Norberto Treviño Zapata.

Ciudad Victoria Tamaulipas, 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 09-nueve días del mes de mayo del 2017-dos mil diecisiete.**-----

**VISTO**.- El expediente administrativo N° S-200/2016, formado con motivo del escrito presentado por el **C. FIDEL ZEPEDA MALDONADO**, en su carácter de PROPIETARIO, por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **300.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **43-008-039**, el cual se acredita mediante la Escritura Pública Número **5,227**-cinco mil doscientos veintisiete, de fecha 26-veintiseis de enero de 1979-mil novecientos setenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Nydia Irma Fabregat de García, Titular de la Notaría Pública Número 36-treinta y seis, Notario Asociado con el Licenciado José Luis García Fabregat, Titular de la Notaría Pública Número 59-cincuenta y nueve ambos con ejercicio en este municipio, e inscrita Bajo el Número 4141, Volumen 188, Libro 83, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de julio de 1979-mil novecientos setenta y nueve; predio colindante a las calles Niza y Puerto de Liverpool (antes Acapulco) de la colonia Narvarte (antes Alta Vista), en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada 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**, en el apartado 9.3.2. sobre Reordenamiento Urbano plantea lo siguiente: *"el programa reordenamiento urbano, es aplicable a sitios en donde se ubican importantes equipamientos educativos, de salud y comerciales de impacto metropolitano, que requieren mejorar la interrelación con su entorno y mitigar los impactos que generan en el sector o zona donde se ubican"*, en relación a lo anterior entro en vigor en fecha 18-dieciocho de noviembre de 2015 el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec**, y de acuerdo a este el predio en cuestión pertenece a la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, y se encuentra ubicado en el plano de Estrategia de densidades como Densidad Media D-7 donde se permiten hasta 67 viviendas por hectárea para la zona.



No. de Oficio: **4970/SEDUE/2017**

**Expediente: S-200/2016**

Asunto: **Subdivisión**

II. Que de acuerdo a Escritura Pública Número **5,227**-cinco mil doscientos veintisiete, de fecha 26-veintiseis de enero de 1979-mil novecientos setenta y nueve, el predio pertenece a la Colonia Narvarte (antes Alta Vista); *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 que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.*

III. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 09-nueve de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, el solicitante manifiestan lo siguiente: *"...LA RAZON POR LA CUAL DESEO SUBDIVIDIR EN DOS LOTES, ES PARA REALIZAR LA DONACION DE UNO DE LOS LOTES A MI HERMANO*

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. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **150.00 metros cuadrados** colindante a las calles Niza y Puerto de Liverpool (antes Acapulco) y **Lote 2** con una superficie de **150.00 metros cuadrados**, colindante a la calle Liverpool (antes Acapulco), y de acuerdo a lo señalado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Media D-7 en donde se permiten hasta 67 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 **300.00 metros cuadrados** 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 Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec; 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 la zona, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: **4970/SEDUE/2017**  
**Expediente: S-200/2016**  
Asunto: **Subdivisión**

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 **300.00 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **43-008-039**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **150.00 metros cuadrados** colindante a las calles Niza y Puerto de Liverpool (antes Acapulco) y **Lote 2** con una superficie de **150.00 metros cuadrados**, colindante a la calle Liverpool (antes Acapulco), de la colonia Narvarte (antes Alta Vista) en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, 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 transmite la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

**TERCERO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 18-dieciocho de enero del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para las calles Niza y Acapulco (hoy Puerto de Liverpool) deberá de respetar límite de propiedad de acuerdo a Escrituras y respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina; En los estudios de Vialidad Si se prevé la modificación del tramo de la Vía Publica con la que colinda el Predio en la forma que se indica.

**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*



No. de Oficio: 4970/SEDUE/2017  
Expediente: S-200/2016  
Asunto: Subdivisión

*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, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Cristina Kalbbermatten Bladinieres, Mario Alberto Martínez Galván y Saúl Antonio Morales Juárez, 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**

2015-2018 C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

gsp/jpg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente oficio, que entregue a una persona que dijo llamarse Jorge Merla Garza siendo las 1:49 horas del día 07 del mes de Julio del año 2017.

El C. Notificador:  
Nombre: Saul A. Morales Juárez  
Firma: [Firma]

La persona con quien se entiende la Diligencia:  
Nombre: Lic. Jorge Merla Garza  
Firma: [Firma]