



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4409/SEDUE/2017  
Expediente Nº S-001/2017  
Asunto: Subdivisión

## INSTRUCTIVO

**C. MIGUEL ANGEL DELGADO SERNA, apoderado legal de los C.C. JESÚS CESAR GARCÍA LOZANO Y JOSÉ ARTURO GARCÍA LOZANO**

Canadá No. 520, Col. Vista Hermosa  
Monterrey, N.L.  
Presente.-

**En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 23- veintitrés días del mes de febrero del 2017-dos mil diecisiete.**-----

**V I S T O .-** El expediente administrativo Nº **S-001/2017**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. MIGUEL ANGEL DELGADO SERNA** quien acredita su personalidad como representante legal mediante Poder ratificado en fecha 07-siete de enero del 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Gustavo Gonzalez Fuentes, Notario Público Titular Número 22-veintidos con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Nº 24,980, que al efecto le otorgan los **C.C. JESÚS CESAR GARCÍA LOZANO y JOSÉ ARTURO GARCÍA LOZANO**, en su carácter de PROPIETARIOS, por medio del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **416.98 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **08-122-008** el cual acreditan mediante las siguientes documentales: **1).- Escritura Pública No. 3,865**-tres mil ochocientos sesenta y cinco, de fecha 26-veintiséis de Noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Silvestre G. Guzmán Morales, Titular de la Notaría Pública No. 10-diez, con ejercicio en este Municipio, e inscrita bajo el Número 700, Volumen 248, Libro 16, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 31-treinta y uno de Enero del 2000-dos mil; **2).- Escritura Pública No. 13,503**-trece mil quinientos tres, de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Javier de la Garza Vázquez, Notario Público Suplente Adscrito de la Notaría Pública No. 18-dieciocho de la que es Titular el Licenciado Ramiro A. Bravo Rivera, con domicilio en este Municipio y ejercicio en el Primer Distrito, e inscrita bajo el Número 7212, Volumen 264, Libro 277, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 07-siete de Julio del 2006-dos mil seis; predio colindante a la calle José María Bocanegra y Juan Álvarez, de la Colonia Industrial, en la Delegación Centro, Distrito Mitras Centro 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 Centro, Distrito Mitras Centro, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que de acuerdo a **Escritura Pública No. 3,865**-tres mil ochocientos sesenta y cinco de fecha 26-veintiséis de Noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve y **Escritura Pública No. 13,503**-trece

1/4

8.  
Condominio Acero Piso C1  
Zaragoza Sur Nº 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565



www.mty.gob.mx





mil quinientos tres, de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2006-dos mil seis, el predio pertenece a la colonia Industrial; 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 05-cinco de Enero del año en curso, los solicitantes señalan lo siguiente: *"...POR MEDIO DE LA PRESENTE, Y EN REPRESENTACIÓN DE LOS SEÑORES, JESÚS CESAR GARCÍA LOZANO Y JOSÉ ARTURO GARCÍA LOZANO; INFORMO QUE POR INSTRUCCIONES Y POR CONVENIR A SUS INTERESES PROPIOS DE LOS PROPIETARIOS LOS SEÑORES JESÚS CESAR GARCÍA LOZANO Y JOSÉ ARTURO GARCÍA LOZANO SOLICITAMOS LA SUBDIVISIÓN DE LA FINCA MARCADA CON EL NÚMERO 1021, DE LA CALLE: JOSÉ MARÍA BOCANEGRA, DE LA COLONIA INDUSTRIAL DE ESTA CIUDAD Y CON EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL 08-122-008."*

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 **161.72 m2** colindante a la calle Juan Álvarez y **Lote 2** con una superficie de **250.76 m2 y un ochavo de 4.50 m2**, colindante a las calles José María Bocanegra y Juan Álvarez, 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 Alta D-10 en donde se permiten hasta 105 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 **416.98 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.

8

e



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: **4409/SEDUE/2017**

Expediente Nº **S-001/2017**

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 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:

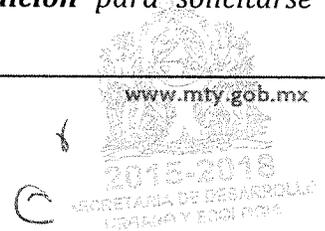
**PRIMERO:** Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **416.98 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **08-122-008**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **161.72 m2** colindante a la calle Juan Álvarez y **Lote 2** con una superficie de **250.76 m2 y un ochavo de 4.50 m2**, colindante a las calles José María Bocanegra y Juan Álvarez, de la Colonia Industrial, en la Delegación Centro, Distrito Mitras Centro, 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 informativo de alineamiento vial de fecha 01-primer de agosto del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para las calles José María Bocanegra y Juan Álvarez 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*

8.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4409/SEDUE/2017  
Expediente Nº S-001/2017  
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 del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. 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, Yolanda Hernández Reyes y Jorge Alejandro Martínez Castillo, 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

jamc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse

Miguel Angel Delgado Serna siendo las 1:57 horas del día 09 del mes de Marzo del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR Saul A. Morales Juárez LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Signature] FIRMA [Signature]

NOMBRE Saul A. Morales Juárez NOMBRE Lic. Miguel Angel Delgado Serna