



**CIUDAD DE MONTERREY**

GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4705/SEDUE/2017

Expediente Nº S-020/2017

Asunto: subdivisión

## INSTRUCTIVO

**C. GASTON EUGENIO SALCEDO DAVILA**

**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "SUPERFICIE ACTUAL, S.A. DE C.V."**

Sierra Leona No. 705-A, Residencial San Agustín

San Pedro Garza García, N.L.

Presente.-

**En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 27- veintisiete días del mes de marzo del año 2017-dos mil diecisiete.**-----

**V I S T O :** El expediente administrativo número **S-020/2017**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. GASTON EUGENIO SALCEDO DAVILA** en su carácter de APODERADO LEGAL de la persona moral denominada "**SUPERFICIE ACTUAL, S.A. DE C.V.**", el cual acredita mediante Escritura Pública Número **23,261**-veintitres mil doscientos sesenta y uno, de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **506.06 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **12-004-011**, el cual se acredita mediante: **1).**- Escritura Pública Número **128,798**-ciento veintiocho mil setecientos noventa y ocho, de fecha 03-tres de Diciembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la Fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 1307, Volumen 294, Libro 53, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, **2).**- Acta de Acreditación y Rectificación de Medidas ratificada en fecha 04-cuatro de Octubre del 2016-dos mil dieciséis ante el Licenciado José Aseff Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 42-cuarenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, con Residencia en Monterrey, Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 67,262/2016-sesenta y siete mil doscientos sesenta y dos diagonal dos mil dieciséis e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 6333, Volumen 115, Libro 127, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de Octubre de 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a las Calles Inglaterra y Finlandia, del Fraccionamiento Balcones del Carmen, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, 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 Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D-5 donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea para la zona.



- II. Que de acuerdo a Escritura Pública Número 128,798-ciento veintiocho mil setecientos noventa y ocho, de fecha 03-tres de Diciembre del 2015-dos mil quince, descrita anteriormente, el predio en comento pertenece al Fraccionamiento Balcones del Carmen; 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 09-nueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, el solicitante señala como motivo del presente tramite lo siguiente: *"...Por medio del presente instrumento me permito informar sobre el motivo del trámite de Subdivisión es con el objetivo de lograr la optimización de la superficie de un lote de 506.06 m2, para quedar en dos lotes resultantes, uno de 250.378 m2 y el otro de 255.682 m2, dicho lote está ubicado en la calle con frente a Finlandia y con frente a la calle Inglaterra, identificado con el expediente catastral 12-004-011, en el Fraccionamiento Balcones del Carmen en el Municipio de Monterrey, Nuevo León."*
- IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que el predio se encuentra sin 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. En el proyecto **Subdivisión** presentado se desprende que el Predio identificado bajo el expediente catastral número **12-004-011** con una superficie de **506.06 m2** se **Subdividirá en 02-dos porciones**, para resultar el **Lote 1** con una superficie de **250.378 m2**, **Lote 2** con una superficie de **255.682 m2**; colindante a las calles Inglaterra y Finlandia, 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 Media D-5 en donde se permiten hasta 42 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 **506.06 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.



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 identificado bajo el expediente catastral número **12-004-011** con una superficie de **506.06 m2**, para resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **250.378 m2** y **Lote 2** con una superficie de **255.682 m2**, colindante a las calles Inglaterra y Finlandia del Fraccionamiento Balcones del Carmen, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, 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 10-diez de marzo de 2016-dos mil dieciséis, señala lo siguiente: Para las calles Inglaterra y Finlandia se deberá respetar límites de propiedad de acuerdo a escrituras. 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 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.*

8



C



**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, Jorge Alejandro Martínez Castillo, 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**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



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

Janic/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Reyna Gabriela Gonzalez Rodriguez siendo las 9:25 horas del día 30 del mes de Mzo del año 2017.

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

FIRMA [Signature] FIRMA REYNA G. GONZALEZ ROZ.

NOMBRE Saul A. Morales Juárez NOMBRE [Signature]