

Nº de Oficio: **6971/SEDUE/2017**  
Expediente Nº **S-090/2017**  
Asunto: **subdivisión**

### INSTRUCTIVO

**A LA C. RAMONA RAMIREZ GARZA**

Calle Antiguo Camino Real No. 6160, Col. Granja Postal  
Monterrey, 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 31-treinta y un días del mes de octubre del año 2017-dos mil diecisiete. -----**

**V I S T O :** El expediente administrativo número **S-090/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 25-veinticinco de agosto de 2017-dos mil diecisiete, presentada por la **C. RAMONA RAMIREZ GARZA** en su carácter de PROPIETARIA, mediante la cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **1,147.50 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-015-205**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 10,854-diez mil ochocientos cincuenta y cuatro de fecha 10-diez de octubre del 2001-dos mil uno, ante la fe del Licenciado Abelardo Benito Rodríguez de León, Notario Público Titular Número 13-trece, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 9294, Volumen 250, Libro 185, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 12-doce de diciembre de 2001-dos mil uno, **b)** Escritura Pública Número 7,802-siete mil ochocientos dos de fecha 29-veintinueve de agosto del 2013-dos mil trece, ante el Licenciado Alejandro Zapata González, Notario Público Titular Número 17-diecisiete, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 152, Volumen 288, Libro 7, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de enero de 2014-dos mil catorce, **c)** Acta Aclaratoria No. 12,802/2016-doce mil ochocientos dos diagonal dos mil dieciséis de fecha 04-cuatro de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Alejandro Zapata González Notario Público Titular Número 17-diecisiete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 6963, Volumen 115, Libro 140, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, predio colindante a las calles Paseo del Acueducto y Camino Real en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente;

### CONSIDERANDO

I. Que de acuerdo al 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 Media D-5 donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea para la zona, misma que se clasifica como Subcentro Urbano.

**II.** Que el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

**III.** Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 25-veinticinco de agosto del 2017-dos mil diecisiete, el solicitante señala como motivo del presente tramite lo siguiente: *"...POR MEDIO DE LA PRESENTE LE SOLICITO EL TRAMITE DE SUBDIVISION DE MI PREDIO CON N. DE EXP. CAT.:51-015-205. PARA CONTAR CON DOS EXPEDIENTES CATASTRALES. Y PARA LLEVAR ACABO UN PROYECTO DE USO DE SUELO, EDIFICACION Y CONSTRUCCION A FUTURO..."*

**IV.** 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".*

**V.** En el proyecto de **Subdivisión** presentado se desprende que el predio identificado bajo el expediente catastral número **51-015-205** con una superficie de **1,147.50 m<sup>2</sup>** se **Subdividirá** en **02-dos porciones**, para resultar el **Lote 1** con una superficie de **765.00 m<sup>2</sup>** colindante a las calles Paseo del Acueducto y Camino Real y **Lote 2** con una superficie de **382.50 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Camino Real, de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, 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 **1,147.50 m<sup>2</sup>** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

**VI.** Que en el presente caso, 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, 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 identificado bajo el expediente catastral número **51-015-205** con una superficie de **1,147.50 m<sup>2</sup>**, para resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **765.00 m<sup>2</sup>** colindante a las calles Paseo del Acueducto y Camino Real y **Lote 2** con una superficie de **382.50 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Camino Real, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, del Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Que en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo que conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

**TERCERO:** Atendiendo lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que a la letra dice *"En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio....."*; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

**CUARTO:** 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.

**QUINTO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, señala lo siguiente: Para la calle Acueducto. Deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la calle Camino Real. Deberá respetar 15 metros del eje del camino hacia su propiedad. Si se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**SEXTO:** Se hace del conocimiento al interesado, 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.

**SÉPTIMO:** 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.

**OCTAVO:** 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.

**NOVENO:** 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, 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. -----

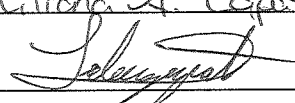
  
**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

gsp/lazc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ramona Ramirez Garza siendo las 1:02 horas del día 10 del mes de 11 del año 2017.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata Cerda  
FIRMA 

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**

NOMBRE Ramona Ramirez Garza  
FIRMA 