



**I N S T R U C T I V O**

**C. ESTHER LUNA ROSALES**

Ignacio Zaragoza No.537 Nte., Centro de Monterrey N.L.  
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de agosto de 2016-dos mil dieciséis.-----

**V I S T O** .- El expediente administrativo No. **S-091/2016**, formado con motivo del escrito presentado por la **C. ESTHER LUNA ROSALES**, en su carácter de **PROPIETARIA**, por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 04-cuatro porciones** del Predio identificado con el expediente catastral número **52-033-034** con **4,965.98 m2 de superficie**; el cual se acredita mediante: **a).**- Escritura Pública Número 57,779 cincuenta y siete mil setecientos setenta y nueve de fecha 11-once de septiembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la Fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerillo Rodríguez, titular de la notaría Publica Número 37-treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita bajo el número 9930, Volumen 291, libro 398, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 10-diez de noviembre del 2015-dos mil quince; **b).**- Rectificación de Medidas Ratificada ante el Licenciado Gustavo Nelson Cerillo Rodríguez, titular de la notaría Publica Número 37-treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el acta Fuera de Protocolo Número 96,891-2015-noventa y seis mil ochocientos noventa y uno del dos mil quince, de fecha 21-veintiuno de noviembre del dos mil quince, e inscrita bajo el número 7558, Volumen 113, libro 152, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 16-dieciseis de diciembre del 2015-dos mil quince; Predio colindante a la calle los Pinos, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

**C O N S I D E R A N D O**

I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, indicado en el plano de densidades como Crecimiento Controlado, permitiendo hasta 15-quince viviendas por hectárea para la zona, al presentar un porcentaje del 0 al 15% de pendiente.

II. Que del proyecto presentado se desprende la solicitud de **Subdivisión en 04-cuatro porciones del Predio** identificado con el expediente catastral número **52-033-034** con **4,965.98 m2 de superficie**, para quedar como sigue : **Lote 1** con una superficie de **1,960.45 m2**, **Lote 2** con una superficie de **1,808.54 m2**, **Lote 3** con una superficie de **650.96 m2** y **Lote 4** con una superficie de **546.03 m2**, predios colindantes a la calle Los Pinos, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el Municipio de Monterrey,

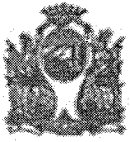
III. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por la solicitante, se observa que el predio se encuentra con construcción.

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 ese orden de ideas, tenemos que esta Autoridad para determinar el lote promedio del área inmediata al predio con expediente catastral **52-033-034** con **4,965.98 m2 de superficie**, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa, se está tomando en cuenta los 05-cinco lotes que colindan en sus lados nor-oeste, nor-este y sur-este, así como 02-dos lotes en frente al sur oeste del mismo, es decir un total de 07-siete lotes, cuyo promedio es de **4,734.42 metros cuadrados de superficie aproximadamente**, y los lotes resultantes de la subdivisión que se pretende se autorice, tienen las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **1,960.45 m2**, **Lote 2** con una superficie de **1,808.54 m2**, **Lote 3** con una superficie de **650.96 m2** y **Lote 4** con una superficie de **546.03 m2**; **es decir que presenta lotes resultantes con superficie menor al lote promedio del área inmediata.**

VI. Ahora bien, se procede analizar la excepción prevista en el numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: "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", por lo que en ese contexto, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del

8.9-



Oficio No. 2355/SEDUE/2016

Expediente N° S-091/2016

Asunto: El que se indica

Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea en terrenos con pendientes del 0 al 15 %, el proyecto solicitado muestra pendientes en ese rango, como se observa en las fotos del terreno presentadas por el solicitante; por lo que para el predio a subdividir con área total de 4,965.98 metros cuadrados, **resultan permitidos lotes mínimos de 666.66 metros cuadrados, ya que una hectárea tiene cabida para 15-quince viviendas con esa superficie, y el promovente pretende se le autoricen 02-dos lotes con superficie menor a la indicada, por lo que no cumple con la normatividad señalada.**

VII. Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., en cuanto a los frentes mínimos de lotes para la vivienda señala lo siguiente: "El frente Mínimo de los lotes para la vivienda, conforme a lo establecido en la Ley, será: I. Para la vivienda unifamiliar 7.00-siete metros lineales"; y los lotes de la subdivisión que se pretende se autorice, tienen las siguientes frentes resultantes como acceso a vía pública: Lote 1 de 3.52 metros lineales, Lote 2 de 3.50 metros lineales, Lote 3 de 21.46 metros lineales y Lote 4 de 16.08 metros lineales; **es decir que presenta 02-dos lotes resultantes con frente menor a 7.00 metros lineales, por lo que no cumple con la normatividad señalada.**

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 6 Fracción IV, 10 Fracción XIII, 11, 88, segundo párrafo: "La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho", 191 Fracción IX, 204 Fracción, 221 Fracción I a IV, 279, 280 y 361, primer y cuarto párrafos, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1,2,3 fracción II, 41 y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 10, 11, 12 Fracción III y 15. Fracción I inciso D) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razonamientos anteriormente expuestos, se **NIEGA** la solicitud para obtener la autorización de la **Subdivisión en 04-cuatro porciones** del Predio identificado con el expediente catastral número **52-033-034** con **4,965.98 m2 de superficie**, predio colindante a la calle los Pinos, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el Municipio de Monterrey, N. L.,

**SEGUNDO.-** 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.

**TERCERO.-** Notifíquese por conducto del C. Notificador y/o Inspectores Adscritos a ésta Secretaría.- Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

**C. ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES**

VCG/jamc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Esther Luna Rosales siendo las 15:30 horas del día 17 del mes de Febrero del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

NOMBRE

2/2

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx