



Nº de Oficio: 6842/SEDUE/2017  
Expediente Nº S-093/2017  
Asunto: Subdivisión

## INSTRUCTIVO

**C. RAÚL CONTRERAS SALAZAR**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL**  
**DENOMINADA "INMOBILIARIA VILLA DE REYES, S.A. DE C.V."**  
Lázaro Cárdenas No. 329-9, Valle Oriente  
San Pedro Garza García, N.L.  
Presente.-

**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:**

**-Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete.**

**V I S T O :** El expediente administrativo número **S-093/2017**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. RAÚL CONTRERAS SALAZAR** en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **"INMOBILIARIA VILLA DE REYES, S.A. DE C.V."**, el cual acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número **004114** cuatro mil ciento catorce, de fecha 04-cuatro de octubre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaria Pública Número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado y residencia en Santiago, Nuevo León; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **4,192.30 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-586-004**, el cual se acredita mediante: Escritura Pública Número **004680**-cuatro mil seiscientos ochenta, de fecha 21-veintiuno de Diciembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaria Pública Número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en este Séptimo Distrito Registral y con residencia en Santiago Nuevo León, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número: 2104, Volumen: 285, Libro: 85, Sección: Propiedad, Unidad: Monterrey, de fecha 05-cinco de Marzo de 2013-dos mil trece; así mismo presenta Rectificación de Medidas contenida en el Acta Fuera de Protocolo Número **141,348**-ciento cuarenta y un mil trescientos cuarenta y ocho, ratificada en fecha 05-cinco de Junio del 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número: 4453, Volumen: 117,



Libro: 90, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 07-siete de Agosto de 2017-dos mil diecisiete; predio colindante a la calle Eje Principal, del Fraccionamiento San Michelle, en la Delegación Huajuco, Distrito Valle Alto – El Diente, 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 el 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 según porcentaje de pendientes, donde de acuerdo a las normas de densidades y lineamientos urbanísticos se permiten hasta: 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento, misma que se clasifica como Habitacional Unifamiliar.

II. Que el predio en comento pertenece al Fraccionamiento San Michelle, esto conforme al plano aprobado en fecha 15-quince de Diciembre del 2003-dos mil tres, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de acuerdo al Oficio Número DFR1188/2003, emitido dentro del Expediente Número 182/2003, se aprobó la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes del Fraccionamiento San Michelle; 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 30-treinta de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, el solicitante señala como motivo del presente tramite lo siguiente: *"...POR ESTE CONDUCTO NOS PERMITIMOS SOLICITAR LA SUBDIVISION DE TERRENO DE NUESTRA PROPIEDAD CORRESPONDIENTES AL LOTE 4 DE LA MANZANA 586 UBICADO EN EJE PRINCIPAL DEL FRACCIONAMIENTO SAN MICHELLE, MONTERREY, NUEVO LEON E IDENTIFICADO CON LOS EXPEDIENTES CATASTRALES 51-586-004, DEBIDO A QUE SE PRETENDE UNA POSIBLE VENTA..."*

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 **51-586-004** con una superficie de **4,192.30 m<sup>2</sup>** se **Subdividirá** en **02-dos porciones**, para resultar el **Lote 4** con una superficie de **2,858.64 m<sup>2</sup>**, y el **Lote 4A** con una superficie de **1,333.66 m<sup>2</sup>**; colindante a la calle Eje Principal; así mismo, para el predio en comento y 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 Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 8 viviendas por hectárea en terrenos con pendientes del 15.01 al 30 %, y el predio en cuestión cuenta con pendientes en ese rango, de acuerdo al levantamiento topográfico aportado por el propio promovente, que fuera elaborado por el Arq. José Elpidio Guel González, quien manifiesta que el predio que nos ocupa cuenta con una pendiente del 15.06%, por lo que se respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **4,192.30 metros cuadrados**, resultan permitidas las **02-dos** unidades solicitadas, 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, 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 **51-586-004** con una superficie de **4,192.30 m<sup>2</sup>**, para resultar de la siguiente manera: **Lote 4** con una superficie de **2,858.64 m<sup>2</sup>** y **Lote 4A** con una

superficie de **1,333.66 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Eje Principal del Fraccionamiento San Michelle, en la Delegación Huajuco, Distrito Valle Alto – El Diente, 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 12-doce de junio de 2017-dos mil diecisiete, señala lo siguiente: Para la calle Eje Principal 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, retificaciones 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.*

**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,



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, 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, Nuevo León.-----



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

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

gsp/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Maribel Olivares Maldonado siendo las 11:57 horas del día 29 del mes de 10 del año 2017.

**EL C. NOTIFICADOR**

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

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata Cerda  
FIRMA

NOMBRE Maribel Olivares Maldonado  
FIRMA



