



No. de Oficio: **6991/SEDUE/2017**
Expediente: **S-105/2017**
Asunto: **Subdivisión**

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. CORDELIA MONTEMAYOR DE DE LA GARZA Y MARTHA, PATRICIA, FRANCISCO GERARDO, JAVIER Y ALBERTO ANTONIO, TODOS DE APELLIDOS MONTEMAYOR FERNANDEZ

José Vasconcelos No. 202 Col. Bosques Del Valle
San Pedro Garza García, N.L.
Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que enseguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León a los 31-treinta y un días del mes de octubre del año 2017-dos mil diecisiete.-----

VISTO: El expediente administrativo No. **S-105/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 05-cinco de octubre del 2017-dos mil diecisiete, presentada por las **CC. CORDELIA MONTEMAYOR DE DE LA GARZA Y MARTHA Y PATRICIA, ambas de apellidos MONTEMAYOR FERNANDEZ**, por sus propios derechos y en representación de los **C.C. FRANCISCO GERARDO, JAVIER Y ALBERTO ANTONIO, todos de apellidos MONTEMAYOR FERNANDEZ**, acreditando ser apoderadas legales mediante Escritura Publica Número 19,689-diecinueve mil seiscientos ochenta y nueve, de fecha 31-treinta y un días del mes de Julio del año 2008-dos mil ocho, pasada ante el Licenciado Víctor M. Garza salinas, Notario Público Titular de la Notaría Numero 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer distrito Registral del Estado; como Copropietarios y mediante la cual pretenden obtener la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **53,369.00 m2** identificado con número de expediente catastral **52-006-142**, el cual se acredita mediante los siguientes documentales: **A)** Escritura número 24,294-veinticuatro mil doscientos noventa y cuatro de fecha 12-doce de enero de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Titular de la Notaría Publica Número 60-sesenta en ejercicio en este Municipio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Numero 5530, Volumen 220, Libro 140, Sección I Propiedad de fecha 13-trece de agosto de 1990-mil novecientos noventa, **B)** Acta Aclaratoria de fecha 23-veintitres de marzo de 2001-dos mil uno, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 177, Volumen 20, Libro 2, Sección Actas Aclaratorias y Rectificaciones, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de abril del 2001-dos mil uno; predio colindante a la carretera Nacional, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Barro, 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, 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 15.00 % - 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 de acuerdo al escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 05 de octubre del presente año por los C.C. Martha Montemayor Fernández, Alberto Antonio Montemayor Fernández, Javier Montemayor Fernández y Alberto Antonio Montemayor Fernández, manifiestan lo siguiente: *" Por medio del presente escrito las suscritas por nuestros propios derechos y en representación de los señores **FRANCISCO GERARDO MONTEMAYOR FERNANDEZ, JAVIER MONTEMAYOR FERNANDEZ Y ALBERTO ANTONIO MONTEMAYOR FERNANDEZ**, hacemos de su conocimiento que es nuestra voluntad llevar a cabo una Subdivisión del inmueble de nuestra propiedad que se encuentra ubicado en la calle **Carretera Nacional S/N**, en la Colonia **Los Cristales**, el cual tiene como expediente Catastral el número **52-000-142 (sic)**.."*

III. 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.

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. Que del proyecto presentado se desprende que el predio identificado bajo el expediente catastral No. **52-006-142** con superficie **53,369.00 m²** se subdividirá en 02-dos porciones para resultar con las siguientes superficies: **Polígono "A"** con una superficie de **17,583.219 m²** colindante a la Carretera Nacional, **Polígono "B"** con una superficie de **35,785.781 m²** colindante a la carretera nacional, de acuerdo a lo señalado en 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 15.00 % - por ciento, y de acuerdo al plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicita, en el que se indican las pendientes que tiene el predio en cuestión, tiene un promedio de 7.08%-por ciento de pendientes, por lo que el proyecto de subdivisión, respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **53,369.00 m²** 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 y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por 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 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 la zona, 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 con superficie de **53,369.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **52-006-142**, para resultar: **Polígono "A"** con una superficie de **17,583.219 m²** **Polígono "B"** con una superficie de **35,785.781 m²** colindante a la carretera nacional de la Delegación Huajuco, Distrito El Barro, en el Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: 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.

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 del promovente 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 a los alineamientos viales de fecha 30-treinta de noviembre del 2015-dos mil quince deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para la calle Carretera Nacional, respetar 32.00 metros del eje de la carretera hacia su propiedad. Sí prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

SEXTO: 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. 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 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaíta Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Liliana Aidé Zapata Cerda, 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
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

gsp/lazc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente oficio, que entregue a una persona que dijo llamarse Maria Montero Badia siendo las 1:34 pm horas del día 06 del mes de 11 del año 2017.

El C. Notificador:

Nombre: Arq. Liliana A Zapata Cerda

Firma: [Signature]

La persona con quien se entiende la Diligencia:

Nombre: Maria Montero Badia

Firma: [Signature]