



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

**C. ANA MARIA CANALES ARREOLA, Albacea del Juicio Sucesorio de Intestado Acumulado a Bienes de AQUILES ROMEO CANALES GONZALEZ.**

Doctor Coss #1313, Centro.

Monterrey, N.L.

Presente.-

**En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, al 01-primer día del mes de febrero del 2017-dos mil diecisiete.**-----

**V I S T O .-** El expediente administrativo Nº S-196/2016, formado con motivo del escrito presentado por la **C. ANA MARIA CANALES ARREOLA** en su carácter de ALBACEA en el Juicio Sucesorio de Intestado Acumulado a Bienes del **C. AQUILES ROMEO CANALES GONZALEZ**, mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 03-tres porciones**, del predio con superficie de **275.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **15-552-003**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **A).**- Escritura Privada de compra venta de fecha 25-veinticinco de agosto de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, presentada ante el C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio en este Municipio, Licenciado León Mario Guzmán, inscrita bajo el número 682, Volumen 130, Libro 2, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 31-treinta y uno de agosto de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro; **B).**- Escritura Publica Número 5,447-cinco mil cuatrocientos cuarenta y siete de fecha 13-trece de noviembre de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del licenciado Oscar Fernández Garza, titular de la notaría pública número 40-cuarenta con ejercicio en esta ciudad, e inscrita bajo el número 6213, Volumen 209, Libro 156, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 22-veintidos de julio de 1987-mil novecientos ochenta y siete; y **C).**- Resolución de la Primera Sección dentro de los autos que integran el expediente judicial número **258/96**, relativo al Juicio Sucesorio de Intestado Acumulado a Bienes de Aquiles Romeo Canales Gonzalez y Aquiles Rolando Canales Arreola, de fecha 24-veinticuatro de julio de 1996-mil novecientos noventa y seis, en la cual se designa como albacea a la **C. ANA MARIA CANALES ARREOLA**, así como el acuerdo de fecha 19-diecinueve de agosto del mismo año, en el que se le tiene por aceptando el cargo de albacea; predio colindante a las calles Hornos Altos y Privada Hornos Altos (antes **calle C**), del Fraccionamiento Buenos Aires, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, indicado en el plano de densidades como densidad alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que del proyecto presentado se desprende la solicitud de **Subdivisión en 03-tres porciones** del Predio identificado bajo el expediente catastral número **15-552-003** con una superficie de **275.00 m2**, para resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **78.58 m2**, **Lote 2** con una superficie de **95.23 m2**, colindantes a la calle Hornos Altos y **Lote 3** con una superficie de **101.19 m2** colindante a

8  
Condominio Acero Piso C1  
Zaragoza Sur Nº 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565



la calle Privada Hornos Altos (antes **calle C**) del Fraccionamiento Buenos Aires, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, del 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 **15-552-003** con **275.00 m2 de superficie**, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa, se está tomando en cuenta los 02-dos lotes que colindan en su lado sur, los 02-dos lotes que colindan en su lado este, los 02- dos lotes en su lado oeste, así como 01- lote en su lado norte, es decir un total de 07-siete lotes en su entorno inmediato, **cuyo promedio es de 177.71 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 **78.58 m2**, **Lote 2** con una superficie de **95.23 m2**, colindantes a la calle Hornos Altos y **Lote 3** con una superficie de **101.19 m2** colindante a la calle Privada Hornos Altos (antes **calle C**); **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 del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, indicado en el plano de densidades como densidad alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona; **resultando por tanto lotes con una superficie mínima de 95.23 metros cuadrados, y el promovente pretende se le autorice 01-un lote 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 8.00 metros lineales, Lote 2 de 1.50 metros lineales y Lote 3 de 8.00 metros lineales; **es decir que presenta 01-un lote resultante con frente menor a 7.00 metros lineales, por lo que no cumple con la normatividad señalada.**

4  
8





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 I, 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 fracción I, 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 los motivos y razonamientos anteriormente expuestos, se **NIEGA** la solicitud para obtener la autorización de la **Subdivisión en 03-tres porciones** del Predio identificado con el expediente catastral número **15-552-003** con **275.00 m2 de superficie**, predio colindante a las calles Hornos Altos y Privada Hornos Altos (antes **calle C**), del Fraccionamiento Buenos Aires, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, 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 personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. 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, Yolanda Hernández Reyes y Jorge Alejandro Martínez Castillo, 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 Barton Vázquez**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



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

Jamc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse MONICA JANETT QUIROZ VERA siendo las 11:57 horas del día 27 del mes de JUNIO del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA RAFAEL HERRERA VILLANUEVA

NOMBRE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA JK 90

NOMBRE MONICA JANETT QUIROZ VERA