



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4109/SEDUE/2017  
Expediente Nº S-199/2016  
Asunto: subdivisión

## INSTRUCTIVO

### C. FRANCISCO JAVIER CAVAZOS PACHECO REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CONSTRUOBRAS Y MONTAJE S.A. DE C.V."

Isaac Garza Número 2202, Col. Obrera.

Monterrey, N.L.

Presente.-

**En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de enero del año 2017-dos mil diecisiete.**-----

**V I S T O :** El Expediente administrativo número **S-199/2016**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. FRANCISCO JAVIER CAVAZOS PACHECO** en representación de la persona moral denominada "**CONSTRUOBRAS Y MONTAJE S.A. DE C.V.**", acompañando la Escritura Pública Número **39,093**-treinta y nueve mil noventa y tres, de fecha 27-veintisiete de septiembre de 1993-mil novecientos noventa y tres pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Garza Cantú, Suplente de la Notaría pública número 08-ocho de la que es titular el Licenciado Rubén Leal Isla Macías, con ejercicio en este municipio, mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **883.966 m2**, identificado con el expediente catastral número **77-047-001**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número **22,934**-veintidos mil novecientos treinta y cuatro, de fecha 22-veintidos de Octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la Fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaria Pública Número 03-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y domicilio en este municipio, e inscrita Bajo el Número 325, Volumen 294, Libro 13, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de Enero del 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a la calle Flor de Begonia del Fraccionamiento Carolco 3er Sector, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola, 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*".

II. Que el predio en comento pertenece al 3er Sector, del Fraccionamiento Carolco, esto conforme al plano aprobado en fecha 18-dieciocho de Agosto del 2014-dos mil catorce, por esta Secretaría, de acuerdo al

*[Firma manuscrita]*



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: **4109/SEDUE/2017**  
Expediente Nº **S-199/2016**  
Asunto: **subdivisión**

oficio número 690/2014/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente F-032/2014, se aprobó la Modificación del Proyecto Urbanístico, así mismo se autorizó el proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento Carolco 3er Sector; 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 08-ocho de Diciembre del 2016, el solicitante señala como motivo del presente tramite lo siguiente: *"...Por convenir al interés de la sociedad CONSTRUOBRAS Y MONTAJE, S.A. DE C.V., solicito la subdivisión del predio en 2 dos lotes, cuyas características se detallan en los planos anexados. Lo anterior con el fin de realizar dos proyectos independientes de construcción en el futuro próximo."*

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que el predio se encuentran baldío.

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 ese orden de ideas, tenemos que esta Autoridad para determinar el lote promedio del área inmediata al predio con expediente catastral **77-047-001**, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa, por lo que se está tomando en cuenta 02-dos predios en su lado norte, 01-un predio en su lado oriente frente al mismo, y 02-dos predios en su lado sur, es decir un total de 05-cinco lotes, cuyo promedio es de **384.84 metros cuadrados** y los lotes resultantes de la subdivisión que se pretende se autorice, tienen las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **467.956 m2** y **Lote 2** con una superficie de **416.010 m2** colindantes a la calle Flor de Begonia; es decir que presenta lotes resultantes con superficie mayor al lote promedio del área inmediata, 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.

2/4

  
Condominio Acero Piso CI  
Zaragoza Sur N° 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4109/SEDUE/2017  
Expediente Nº S-199/2016  
Asunto: subdivisión

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 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 **77-047-001** con una superficie de **883.966 m2**, para resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **467.956 m2** y **Lote 2** con una superficie de **416.010 m2** colindantes a la calle Flor de Begonia del Fraccionamiento Carolco 3er Sector, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola, 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 15-quince de Noviembre del 2016-dos mil dieciseis, deberá respetar lo siguiente: en la calle Flor de Begonia, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación del 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, 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*

8.

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



www.mty.gob.mx  
2016-2019  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



N° de Oficio: 4109/SEDUE/2017  
Expediente N° S-199/2016  
Asunto: subdivisión

*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 del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Alberto Flores Jaramillo, 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, 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 Bortoni 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 Francisco Javier Cavazos Morales siendo las 12:30 horas del día 30 del mes de Enero del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA [Signature]  
NOMBRE Yolanda Hernández Reyes

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA Francisco Javier Cavazos M.  
NOMBRE [Signature]