



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4315/SEDUE/2017
Expediente Nº S-014/2017
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

C.C. ROGELIO GERARDO GONZÁLEZ LOZANO e ISAURA LOZANO GONZÁLEZ

Rio Volga No. 323 Ote, Colonia del Valle
San Pedro Garza García, N.L.
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 24 - veinticuatro días del mes de febrero del 2017-dos mil diecisiete.-----

VISTO.- El expediente administrativo Nº S-014/2017, formado con motivo del escrito presentado por el **C. ROGELIO GERARDO GONZÁLEZ LOZANO** (Nuda Propiedad) por sus propios derechos y en representación de la **C. ISAURA LOZANO GONZÁLEZ** (Usufructo Vitalicio), que al efecto le otorga poder mediante la **Escritura Pública No. 8,878**-ocho mil ochocientos setenta y ocho, de fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, por medio del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **4,877.32 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **06-131-024** el cual acredita mediante las siguientes documentales: **a).- Escritura Pública Acta No. 5,831**-cinco mil ochocientos treinta y uno, de fecha 25-veinticinco de abril de 1966-mil novecientos sesenta y seis, pasada ante la fe del Notario Público Licenciado Jose D. García Yzaguirre Jr. , e inscrita bajo el Número 1113, Volumen 168, Libro 4, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 04-cuatro de agosto de 1966-mil novecientos sesenta y seis; **b).- Escritura Pública No. 22,918**-veintidos mil novecientos dieciocho, de fecha 21-veintiuno de diciembre de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete, con ejercicio en este municipio, e inscrita bajo el Número 2757, Volumen 222, Libro 69, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de abril de 1991-mil novecientos noventa y uno; **c).- Escritura Pública No. 2,317**-dos mil trescientos diecisiete, de fecha 02-dos de septiembre de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 03-tres, con ejercicio en este municipio, e inscrita bajo el Número 2245, Volumen 234, Libro 57, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 16-dieciseis de mayo de 1996-mil novecientos noventa y seis; y **d).- Escritura Pública No. 2,757**-dos mil setecientos cincuenta y siete, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 03-tres, con ejercicio en este municipio, e inscrita bajo el Número 3371, Volumen 234, Libro 85, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinueve de julio de 1996-mil novecientos noventa y seis; Predio colindante a la calle Antiguo Camino a Santo Domingo y Avenida Félix U. Gómez, Colonia Moderna, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, ubicado en

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
2015-2018
C
Y



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 4315/SEDUE/2017

Expediente Nº S-014/2017

Asunto: Subdivisión

el plano de densidades como Densidad Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona.

II. Que de acuerdo al oficio número **1920-C-10-2016**, emitido por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 01-primeros de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, informa que en base al Padrón Catastral del Estado el predio que nos ocupa pertenece a la Colonia Moderna en este Municipio; 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 a certificado de gravamen de fecha 10-diez de enero del presente año reporta: hipoteca por la cantidad de \$20,000,000.00 M.N. (VEINTE MILLONES DE PESOS M.N.) en favor de la persona moral denominada "KABAROS FINANZAS, S.A. DE C.V."

IV. En relación a lo señalado en el considerando que antecede, el promovente del trámite presenta el día 30-treinta de enero del presente año, escrito de fecha del 27-veintisiete del mismo mes y año, signado por el C. Oscar Moreno Montemayor, en representación de "KABAROS FINANZAS, S.A. DE C.V. SOFOM ENR.", mediante el cual manifiesta lo siguiente: "En representación de KABAROS FINANZAS, S.A. DE C.V. SOFOM ENR ante Usted con el debido respeto manifestamos lo siguiente: **AUTORIZO SUBDIVISION del predio antes mencionado, por lo cual no tenemos ningún inconveniente a que se realice este trámite ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.....**"; con lo cual se da cumplimiento al requisito indicado en el artículo 280 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 155 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.

V. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 30-treinta de enero del año en curso, el solicitante manifiesta lo siguiente: **"...el objetivo del trámite es Subdividir la propiedad en 2 lotes, para proceder con la renta del lote resultante de la subdivisión....."**

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

VII. 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"**.

VIII. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **2,746.36 m²** colindante a la calle Antiguo Camino a Santo Domingo y **Lote 2** con una superficie de **2,130.96 m²** colindante a la Avenida Félix U. Gómez, y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Alta D-10 en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



N° de Oficio: 4315/SEDUE/2017

Expediente N° S-014/2017

Asunto: Subdivisión

respectivo, para el predio a subdividir con área total de **4,877.32 m²** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

IX. 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 y último párrafo, 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 con superficie de **4,877.32 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **06-131-024**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **2,746.36 m²** colindante a la calle Antiguo Camino a Santo Domingo y **Lote 2** con una superficie de **2,130.96 m²** colindante a la Avenida Félix U. Gómez, en la Colonia Moderna, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en el 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 09-nueve de agosto del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la Avenida Félix U. Gómez deberá de respetar límite de propiedad de acuerdo a Escrituras y una sección vial de 30.00 metros, y para la calle Antiguo Camino a Santo Domingo deberá de respetar una sección vial de 25.00 metros con 22.50 metros del eje de torres CFE hacia la acera oriente. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

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*

3/4

Condominio Acero Piso C1
Zaragoza Sur N° 1000, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (81) 8130.6565



www.mty.gob.mx



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 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.

Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Virginia
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

Arq. Sara Hermosillo siendo las 12:00 horas del día 23 del mes de 03 del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

Jorge A. MTC

FIRMA

Sara Hermosillo Zavala

NOMBRE

JORGE A. MTC.

NOMBRE