



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Nº de Oficio: 8351/SEDUE/2018
Expediente Nº S-042/2018
Asunto: Parcelación

INSTRUCTIVO

**C. OSCAR BALLESTEROS MORALES
POR SUS PROPIOS DERECHOS Y COMO APODERADO DE
LOS C.C. BLANCA ROSA, JESÚS, GLORIA, YOLANDA, MARIO Y DIANA BRIGIDA,
TODOS DE APELLIDOS BALLESTEROS MORALES.**

Vía Palo Blanco, No. 233, Col. Las Jaras.

Monterrey, 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, al 01-primer día del mes de octubre de 2018-dos mil dieciocho. -----

VISTO . - El expediente administrativo No. S-042/2018, formado con motivo de la solicitud de fecha 02-dos de mayo del 2018-dos mil dieciocho, presentada por el **C. OSCAR BALLESTEROS MORALES** en su carácter de **PROPIETARIO y COMO APODERADO DE LOS C.C. BLANCA ROSA, JESÚS, GLORIA, YOLANDA, MARIO Y DIANA BRIGIDA, TODOS DE APELLIDOS BALLESTEROS MORALES**, quien acredita su personalidad mediante Poder Especial para Actos de Administración ratificado en fecha 19-diecinueve de agosto del 2013-dos mil trece ante el Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaria Pública No. 89-ochenta y nueve, ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 87,563-ochenta y siete mil quinientos sesenta y tres; por medio del cual solicitan la autorización de **Parcelación en 8-ocho porciones**, del predio con superficie de **13,981.14 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **52-007-110**, el cual se acredita mediante: **a)** Escritura Pública Número **5,142** cinco mil ciento cuarenta y dos, de fecha 30-treinta de agosto del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular Número 89-ochenta y nueve, ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 8330, Volumen 279, libro 334, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 21-veintiuno de octubre de 2011-dos mil once; **b)** Acta Aclaratoria de medidas ratificada en fecha 24-veinticuatro de octubre del 2013-dos mil trece, ante el Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular Número 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 89,569-ochenta y nueve mil quinientos sesenta y nueve e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 5806, Volumen 109, Libro 117,



Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de octubre del 2013-dos mil trece; **C)** Fusión de predios, ratificada en fecha 10-diez de marzo del 2014-dos mil catorce, ante el Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular Número 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 93,707-noventa y tres mil setecientos siete, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 1618, Volumen 111, Libro 33, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 21-veintiuno de marzo del 2014-dos mil catorce; **D)** Ratificación de medidas, ratificada en fecha 24-veinticuatro de marzo del 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Gustavo Carlos Fuente Carvajal, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 35,259-treinta y cinco mil doscientos cincuenta y nueve e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 3510, Volumen 117, Libro 71, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 22-veintidos de junio del 2017-dos mil diecisiete, predio colindante a las calles Palo Blanco y Vía los Álamos, en la Delegación Huajuco, Distrito Los Cristales, del 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 15.00 % - 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 el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234 de la Ley de Los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 02-dos de mayo del 2018-dos mil dieciocho, manifiesta lo siguiente: "*Con el propósito de regularizar la parcelación de nuestra propiedad, registrada en expediente catastral No. 52-077-110, acudimos antes esa autoridad, en calidad de herederos universales... a fin de realizar las gestiones...*"

IV. Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 232 fracción III de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la parcelación urbana es la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible de incorporarse; la parcelación rustica en la partición de un predio que se encuentre fuera del área urbanizable; y ambas deben observar las normas básicas siguientes: III. Los predios podrán parcelarse sujetándose al límite de 5-cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública y en su caso podrán incluir servidumbre de paso; sin embargo, el ordenamiento legal invocado establece una excepción en el diverso numeral 233 que establece que "Cuando la Parcelación se realice por causa de herencia o donación entre parientes, en línea recta o transversal hasta el segundo grado, e igualmente para herederos y legatarios, cuando estén designados expresamente en el testamento o sentencia correspondiente, las fracciones resultantes de la parcelación no podrán ser superiores que el número de herederos o legatarios que acrediten la adjudicación del bien inmueble mediante el instrumento correspondiente. La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos aplicables"; por lo que el promovente acompaña hijuela, contenida en la escritura pública número 5,142-cinco mil ciento cuarenta y dos, descrita en el apartado de visto del presente resolutivo, mediante el cual se adjudica al interesado y hermanos el predio en cuestión, solicitando 7-siete lotes resultantes que corresponde al número total de herederos, más 1-un lote destinado para la servidumbre de paso, por lo que se actualiza el supuesto que establece el dispositivo legal en comento.

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **2143.60 m²** colindante a Servidumbre de Paso, **Lote 2** con una superficie de **1312.29 m²** colindante a servidumbre de paso, **Lote 3** con una superficie de **1296.22 m²** colindante a servidumbre de paso, **Lote 4** con una superficie de **952.29 m²** colindante a servidumbre de paso, **Lote 5** con una superficie de **1300.92 m²** colindante a Vía Los Álamos, **Lote 6** con una superficie de **2352.22 m²** colindante a Vía Los Álamos, **Lote 7** con una superficie de **3711.44 m²** colindante a Vía Los Álamos, **Lote 8 (servidumbre de Paso)** con una superficie de **912.16 m²** colindante Palo Blanco, en la Delegación Huajuco, Distrito Los Cristales en el Municipio de Monterrey, N. L.

VI. Que en relación a lo dispuesto en la parte final del artículo 233 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que indica "...la superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes de desarrollo urbano; ordenamiento territorial y asentamientos humanos aplicables"; en ese orden de ideas tenemos que de acuerdo a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de 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% -porciento, y de acuerdo al plano que contiene el proyecto de parcelación cuya autorización solicita, en el que se indican las pendientes que tiene el predio en cuestión, tiene un promedio de 5.88%-porciento de pendientes, por lo que el proyecto de parcelación, respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el promedio a parcelar con área total de **13,981.14 m²** resultan permitidas las 8-ocho unidades requeridas, por lo que se cumple con la normativa señalada.

VII. Que en el presente caso y por la ubicación del predio en comento, el Proyecto de **Parcelación** se ajusta a lo señalado en 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 del Municipio de Monterrey 2010-2020; además de cumplir con lo relativo a la 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 parcelación del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 210 fracción X, 232 fracción III, 233, 234, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 279 y 280 fracciones I a la IX 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.; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



ACUERDA:

PRIMERO: Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **2143.60 m2** colindante a Servidumbre de Paso, **Lote 2** con una superficie de **1312.29 m2** colindante a servidumbre de paso, **Lote 3** con una superficie de **1296.22 m2** colindante a servidumbre de paso, **Lote 4** con una superficie de **952.29 m2** colindante a servidumbre de paso, **Lote 5** con una superficie de **1300.92 m2** colindante a Vía Los Álamos, **Lote 6** con una superficie de **2352.22 m2** colindante a Vía Los Álamos, **Lote 7** con una superficie de **3711.44 m2** colindante a Vía Los Álamos, **Lote 8 (servidumbre de Paso)** con una superficie de **912.16 m2** colindante Palo Blanco, en la Delegación Huajuco, Distrito Los Cristales en el Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Que atento a lo dispuesto por el artículo 232 fracción III de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que permite en la parcelación la inclusión de la servidumbre de paso, la cual en el caso que nos ocupa, servirá de acceso a los lotes resultantes, se hace del conocimiento de los promoventes, que deberán constituir la referida servidumbre de paso con carácter de irrevocable ante Notario Público, a fin de que conserve el destino para cuyo efecto se autoriza, lo que deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los lotes resultantes de la parcelación que nos ocupa, a fin de que se formalice dicha obligación.

TERCERO: Que en el presente caso el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234 de la Ley de Asentamientos Humanos,

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

CUARTO: Atendiendo a 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 por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

QUINTO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 28-veintiocho de agosto de 2013-dos mil trece, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Palo Blanco, respetar una sección vial de 16.00 m, 8.00 m del eje de camino hacia su propiedad y para la calle Vía los Álamos, respetar una sección vial de 16.00 m, 8.00 del eje de camino hacia su propiedad. Si se 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 parcelación 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 la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León*", de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

NOVENO: 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. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, 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, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martin Martinez Barrón, 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.



2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

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

VCG/gsp/mcac/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Oscar Ballesteros Morales siendo las 11:46 horas del día 18 del mes de Oct del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Maleny Aranda

NOMBRE Oscar Ballesteros Morales

FIRMA

FIRMA