



No. De oficio 8054/SEDUE/2018
Expediente N° S-097/2018
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

AL C. NICOLÁS VILLARREAL MARTÍNEZ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
LOMAS DEL HIPICO, S.A. DE C.V. Y DEL C. RAYMUNDO CANTU MONTEMAYOR
Ave. Constitución No. 405, Col. Centro
Monterrey, N.L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León a los 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2018-dos mil dieciocho. VISTO, el expediente administrativo No. S-097/2018, formado con motivo de la solicitud de fecha 08-ocho de agosto del 2018-dos mil dieciocho, presentada por el C. RAYMUNDO CANTU MONTEMAYOR, y la persona moral denominada LOMAS DEL HIPICO, SA. DE C.V. en su carácter de COPROPIETARIOS, representados por el C. Nicolás Villarreal Martínez, en su carácter de apoderado legal, quien se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 147,509-ciento cuarenta y siete mil quinientos nueve, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral y **b)** Escritura Pública Número 11,854-once mil ochocientos cincuenta y cuatro, de fecha 28-veintiocho de junio del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante el Licenciado José Luis Farías Montemayor, Notario Público Titular Número 120-ciento veinte, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **5,596.34 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **51-039-002**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 8,194-ocho mil ciento noventa y cuatro, de fecha 27-veintisiete de septiembre de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Notario Público Titular Numero 67-sesenta y siete, con ejercicio en este Municipio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el Número 9950, Volumen 219, Libro 249, Sección I Propiedad, de fecha 23-veintitres de noviembre de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, **b)** Escritura Pública Número 147,508-ciento cuarenta y siete mil quinientos ocho, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular Numero 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 6615, Volumen 297, Libro 265, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 28-veintiocho de julio del 2017-dos mil diecisiete y **c)** Rectificación de medidas ratificada en fecha 30-treinta de julio del 2018-dos mil dieciocho ante el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaria Pública No. 51-cincuenta y uno



con ejercicio en este Primer Distrito Registral; según consta en el Acta Fuera de protocolo N° 051/136,508/18 (cero cincuenta uno diagonal ciento treinta y seis mil quinientos ocho diagonal dieciocho), inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 4995, volumen 119, libro 100 Sección Auxiliares, en fecha 17-diecisiete de agosto del 2018-dos mil dieciocho; predio colindante a la Av. Lomas de Valle Alto y calle Camino Mina San Pedro y San Pablo del Fraccionamiento Campestre Lomas de Valle Alto, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto - El diente, 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 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 de acuerdo a Escritura Pública Número 147,508-ciento cuarenta y siete mil quinientos ocho, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2017-dos mil diecisiete y Escritura Pública Número 8,194-ocho mil ciento noventa y cuatro, de fecha 27-veintisiete de septiembre de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, en la cual se indica que el plano del fraccionamiento campestre Lomas de Valle Alto se encuentra inscrito bajo el número 492, volumen 174, libro 68, sección fraccionamientos con fecha 22 de julio de 1988; descritas anteriormente, el predio en comento pertenece al referido fraccionamiento; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito presentado en fecha 08-ocho de agosto del presente año por el solicitante, manifiesta lo siguiente: "...El propósito de la presente, es solicitar la subdivisión del terreno, ...para quedar en 2 lotes identificados en el plano adjunto, como Lote 1 y lote 2..."

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: "...Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio

del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía...”.

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **931.82 m²** y con un **ochavo** de **3.96 m²** de superficie colindante a la Av. Lomas de Valle Alto y a la calle Camino Minas San Pedro y San Pablo y **Lote 2** con una superficie de **4,660.56 m²**, colindante a la Av. Lomas de Valle Alto del Fraccionamiento Campestre Lomas de Valle Alto, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto – El diente en el Municipio de Monterrey, N. L. para el predio señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, indica que los predios se ubican 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 el predio en cuestión cuenta con pendientes en ese rango 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 10.45%-porciento de pendiente, por lo que el proyecto de subdivisión, respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el promedio a subdividir con área total de **5,596.34 m²** resultan permitidas las 02-dos unidades requeridas, por lo que se cumple con la normativa señalada.

VI. Que en el presente caso y por la ubicación del predio en comento, el Proyecto de **Subdivisión** 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 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 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI, 230 fracciones I a V, 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.; artículos 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 **5,596.34 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-039-002**, para resultar: **Lote 1** con una superficie de **931.82 m²** y con un **ochavo** de **3.96 m²** de superficie colindante a la Av. Lomas de Valle Alto y a la calle Camino Minas San Pedro y San Pablo y **Lote 2** con una

superficie de **4,660.56 m²**, colindante a la Av. Lomas de Valle Alto del Fraccionamiento Campestre Lomas de Valle Alto, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto – El diente en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. 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 alineamiento vial de fecha 11-once de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la Ave Lomas de Valle Alto, respetar sección vial de 33.00 m, 16.50 m del eje del acueducto hacia su propiedad. Para la calle Camino a las Minas de San Pedro y San Pablo, respetar sección vial de 20.00 m, 10.00 m del eje del camino hacia su propiedad. Respetar ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 mts en las esquinas. Si se prevé la modificación al 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. 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 **tendrán 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.”*; 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.

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, 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.

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 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.




SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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. 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. -----



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


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES


VCG/lazc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ing. Guillermo Tovar siendo las 1:30 horas del día 03 del mes de 09 del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata Cerda

NOMBRE Ing. Guillermo Tovar E.

FIRMA 

FIRMA 



