



No. de Oficio: **8319/SEDUE/2018**  
Expediente: **S-104/2018**  
Asunto: **Subdivisión**

## INSTRUCTIVO

**C. ROBERTO MONTALVO SAUCEDO**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA**  
**INMOBILIARIA ANCLEU S.A. DE C.V.**

Aracuaria, No. 4856, Los Cedros,  
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 26-veintiséis días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho. -----**  
**VISTO**, el expediente administrativo No. **S-104/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de agosto del 2018-dos mil dieciocho, presentada por el **C. ROBERTO MONTALVO SAUCEDO** en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA ANCLEU S.A. DE C.V.** quien se acredita mediante Escritura Pública Número 3,833-tres mil ochocientos treinta y tres, de fecha 15-quince de diciembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Luis Treviño Treviño, Notario Público Titular Número 34-treinta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 04-cuatro porciones**, del predio con superficie de **2,913.00 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **21-242-001**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número **162,273**-ciento sesenta y dos mil doscientos setenta y tres, de fecha 29-veintinueve de junio del 2018-dos mil dieciocho, 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 **6952**, Volumen 300, Libro 279, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 13-trece de agosto del 2018-dos mil dieciocho; predio colindante a la calle Margaritas del Fraccionamiento Las Margaritas, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, 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 al plano autorizado por Gobierno del Estado de fecha 16-dieciseis de diciembre de 1966-mil novecientos sesenta y seis, el predio pertenece a la Colonia Las Margaritas, 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 de 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 27-veintisiete de agosto del 2018-dos mil dieciocho por el solicitante, manifiesta lo siguiente: "*SUBDIVISION EN 4 LOTES EN UN PREDIO DE NUESTRA PROPIEDAD...EL MOTIVO DE ESTA SOLICITUD ES LA VENTA DE LOS LOTES RESULTANTES...*"

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 **667.000 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Cerro de la Silla (Antes Camino Vecinal), **Lote 2** con una superficie de **667.000 m<sup>2</sup>** y **ochavo de 4.31 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Cerro de la Silla (Antes Camino Vecinal) y Las Margaritas, **Lote 3** con una superficie de **787.345 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Las Margaritas, y **Lote 4** con una superficie de **787.345 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Las Margaritas, así mismo, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento; el predio que nos ocupa presenta pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 5.66%; cabo del análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **2,913.00 m<sup>2</sup>** resultan permitidas las **04-cuatro** unidades solicitadas por lo que, cumple con la normatividad 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.; 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 04-cuatro porciones**, del predio con superficie de **2,913.00 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **21-242-001**, para resultar: **Lote 1** con una superficie de **667.000 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Cerro de la Silla (Antes Camino Vecinal), **Lote 2** con una superficie de **667.000 m<sup>2</sup>** y **ochavo de 4.31 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Cerro de la Silla (Antes Camino Vecinal), **Lote 3** con una superficie de **787.345 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Las Margaritas, y **Lote 4** con una superficie de **787.345 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Las Margaritas, del Fraccionamiento Las Margaritas en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales en el Municipio de Monterrey, N. L.

**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 01-primer de agosto del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Cerro de la Silla, respetar límite de la propiedad de acuerdo a escrituras. Para la calle Las Margaritas, respetar sección vial de 16.00 m de parámetro a parámetro, 8.00 m de eje de calle hacia su propiedad. Respetar ochavo mínimo con radio de giro mínimo de 3.00 mts en la esquina. 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.

**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 Martín Martínez 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**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**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 Alcandiro Rodriguez Vela siendo las 11:00 horas del día 05 del mes de 10 del año 2008.

**EL C. NOTIFICADOR**

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**

NOMBRE Arq. Maleny Aranda

NOMBRE ARO. ALCANDIRO RODRIGUEZ VELA

FIRMA

FIRMA