



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

N° de Oficio: 8373/SEDUE/2018
Expediente N° S-117/2018
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

**C. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ,
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
CLUB HÍPICO MONTERREY, A.C.**

Modesto Arreola, #1415 pte, 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 03-tres días del mes de octubre de 2018-dos mil dieciocho. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-117/2018, formado con motivo del escrito presentado el 13-trece de septiembre del 2018-dos mil dieciocho por la **C. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ**, , quien acredita su personalidad como apoderado Legal de la persona moral denominada "**CLUB HÍPICO MONTERREY, A.C.**", Poder General para Actos de Administración otorgado por Club Hípico Monterrey, A.C., ratificado en fecha 07-siete de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular Número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito, según consta en el Acta Fuera de Protocolo 130/33,008/17-ciento treinta diagonal treinta y tres mil ocho diagonal diecisiete; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **69,272.50 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **51-004-033**, el cual se acreditan mediante los siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 8045-ocho mil cuarenta y cinco de fecha 22-veintidos de abril de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Lic. Gilberto Federico Allen, Notario Público Titular No. 33-treinta y tres, con ejercicio en esta Ciudad, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **7496**, Volumen 204, libro 188, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de 11-once de septiembre de 1986-mil novecientos ochenta y seis, **b)** Acreditación de medidas ratificada en fecha 13-trece de noviembre del 2008-dos mil ocho ante el Lic. Juan José Flores Rodríguez, Notario Público Titular N° 28-veintiocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, y con residencia en esta Ciudad; según consta en el Acta Fuera de protocolo N°**111,351**- ciento once mil trescientos cincuenta y uno e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **5966**, Volumen 99, libro 120, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 18-dieciocho de noviembre del 2008-dos mil ocho, predio colindante a la Av. Sierra Alta y Av. Valle Alto (antes Camino a Valle Alto) en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, 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.

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 13-trece de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, manifiesta lo siguiente: " A Solicitar por así convenir a los intereses de mi mandante, se proceda a la autorización de la **Subdivisión** del predio identificado catastralmente con el número 51-004-033, con superficie de 69,272.50 m2..."

IV. Que de acuerdo a certificados de gravamen de fecha 12-doce de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, reportan hipoteca por la cantidad de \$90,000,000.00 M.N. (NOVENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANORTE"

En relación a lo señalado en el párrafo que antecede, el promovente del trámite presenta escrito de fecha 05-cinco de julio de 2018-dos mil dieciocho, signado por los CC. LIC. CARLOS ALBERTO OYERVIDES RAMOS Y LIC. YARIDA BELEM HERNÁNDEZ PÉREZ, en representación de "BANCO" BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN BANCARIA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, manifestando lo siguiente: "En relación con lo anterior, nos permitimos confirmar a usted, el consentimiento y acuerdo del Banco para que, no obstante lo establecido en el Contrato de Crédito y siempre y cuando no exista un incumplimiento del Contrato de Crédito ni una causal de Vencimiento anticipado de las señaladas en la cláusula Décima Sexta, se proceda a la materialización del procedimiento administrativo de subdivisión del lote ubicado en Ex-Hacienda la Estanzuela, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 51-004-033, debiendo garantizar que dicha autorización de subdivisión e inscripción preserve que uno de los polígonos resultantes cuente con la superficie de 27,398.80m2 objeto del Contrato de Crédito.

V. 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 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..."

VI. En el proyecto de **Subdivisión** presentado se desprende que el Predio identificado bajo el expediente catastral número **51-004-033** con una superficie de **69,272.50 m2** se **Subdividirá** en **02-dos porciones**, para resultar el **Lote 1** con una superficie de **41,873.70 m2** y **Lote 2** con una superficie de **27,398.80 m2** predio colindante a la Av. Sierra Alta y Av. Valle Alto (antes Camino a Valle Alto), 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 2.24%; cabo del análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de 69,272.50 m2 resultan permitidas las 02-dos unidades solicitadas por lo que, cumple con la normatividad señalada.

VII. 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, 202 fracción IX, 210 fracción X, 212, 230 fracciones I a V, 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; 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 identificado bajo el expediente catastral número **51-004-033** con una superficie de **69,272.50 m2** se **Subdividirá** en **02-dos porciones**, para resultar el **Lote 1** con una superficie de **41,873.70 m2** y **Lote 2** con una superficie de **27,398.80 m2** predio colindante a la Av. Sierra Alta y Av. Valle Alto (antes Camino a Valle Alto), Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente de Monterrey, del 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: 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 en 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 22-veintidos de agosto de 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la Av. Sierra Alta respetar sección vial de 20.00 m de parámetro a parámetro. Para la Av. Valle Alto (antes Camino a Valle Alto), respetar sección vial de 20.00 mts, 10.00 mts del eje de camino hacia su propiedad. Respetar ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 mts en la esquina. Si se prevé la modificación de los alineamientos de 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 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 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 la 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. -----



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/SGS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Lic. Rina Arely Ramos Vázquez siendo las 131 horas del día 11 del mes de Oct del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Maleny Aranda

FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Rina Arely Ramos Vázquez

FIRMA



