



Nº de Oficio: **6071/SEDUE/2018**
Expediente Nº **S-110/2017**
Asunto: **Subdivisión**

INSTRUCTIVO

C. C. CESAR BALDERAS VALERO Y ZERET LARIZ BARCO

Francisco Villa No. 2705, Jardines de la Moderna
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 23-veintitrés días del mes de enero del año 2018-dos mil dieciocho.---

V I S T O : El expediente administrativo número **S-110/2017**, formado con motivo al escrito de fecha 12-doce de octubre de 2017-dos mil diecisiete, presentado por los **C.C. CESAR BALDERAS VALERO Y ZERET LARIZ BARCO** en su carácter de PROPIETARIOS, por medio del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **1,449.23 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-343-003**, el cual se acredita mediante la Escritura Pública Número 1109-mil ciento nueve, de fecha 29-veintinueve de marzo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales Gonzalez, Notario Público Titular Número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de N.L. e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 7435, Volumen 297, Libro 298, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 24-veinticuatro de agosto del 2017-dos mil diecisiete; predio colindante a la calle Bosques de los Robles, del Fraccionamiento Bosques de Valle Alto, en la Delegación Huajuco, Distrito 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 al plano autorizado por ésta Secretaría bajo el número de oficio DFR 388/2002, expediente N° 60/2002, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2002-dos mil dos, el predio pertenece al Fraccionamiento Bosques de Valle Alto, 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 no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 24-veinticuatro de noviembre del presente año, el solicitante señala como motivo del presente tramite lo siguiente: *"....Por medio de la presente nos permitimos informar sobre el motivo del trámite de la subdivisión en relación a un predio de mi propiedad el cual está ubicado en la calle Bosques de los Robles del Fraccionamiento Bosques de Valle Alto, Monterrey, N.L. con el número de expediente catastral: 51343003, por la razón de una posible compra venta de un lote.".....*

IV. 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".*

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECÓNOMÍA
J. V. En el proyecto de **Subdivisión** presentado se desprende que el Predio identificado bajo el expediente catastral número **51-343-003** con una superficie de **1,449.23 m2** se **Subdividirá** en **02-dos porciones**, para resultar el **Lote 001** con una superficie de **724.615 m2** y **Lote 002** con una superficie de **724.615 m2** colindantes a la calle Bosques de los Robles, del Fraccionamiento Bosques de 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 en terrenos con pendientes del 0 al 15.00 %, y de acuerdo al plano que contiene el proyecto cuya autorización solicita, en el que se indican las pendientes del predio en cuestión, tiene un promedio de 8.74%-por ciento de pendientes, 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 **1,449.23 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 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 139 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 identificado bajo el expediente catastral número **51-343-003** con una superficie de **1,449.23 m²**, para resultar de la siguiente manera: **Lote 001** con una superficie de **724.615 m²** y **Lote 002** con una superficie de **724.615 m²**, colindante a la calle Bosques de los Robles del Fraccionamiento Bosques de Valle Alto, en la Delegación Huajuco, Distrito Valle Alto- El Diente, del 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 21-veintiuno de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, señala lo siguiente: Para la calle Bosques de los Robles se deberá respetar límites de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de 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, 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 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. Francisco 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Hector 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
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

VCG/gsp/tazc/SGS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ricardo Villarreal Quirós siendo las 11:02 horas del día 07 del mes de 02 del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Saul A. Morales Juárez

NOMBRE Ricardo A. Villarreal Quirós

FIRMA

FIRMA

Nº de Oficio: **6071/SEDUE/2018**
Expediente Nº **S-110/2017**
Asunto: **Subdivisión**

ACUERDO ADMINISTRATIVO

Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de enero del año 2018-dos mil dieciocho.---

V I S T O : El expediente administrativo número **S-110/2017**, formado con motivo al escrito de fecha 12-doce de octubre de 2017-dos mil diecisiete, presentado por los **C.C. CESAR BALDERAS VALERO Y ZERET LARIZ BARCO** en su carácter de PROPIETARIOS, por medio del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **1,449.23 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-343-003**, el cual se acredita mediante la Escritura Pública Número 1109-mil ciento nueve, de fecha 29-veintinueve de marzo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales Gonzalez, Notario Público Titular Número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de N.L. e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 7435, Volumen 297, Libro 298, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 24-veinticuatro de agosto del 2017-dos mil diecisiete; predio colindante a la calle Bosques de los Robles, del Fraccionamiento Bosques de Valle Alto, en la Delegación Huajuco, Distrito 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

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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 ésta Secretaría bajo el número de oficio DFR 388/2002, expediente Nº 60/2002, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2002-dos mil dos, el predio pertenece al Fraccionamiento Bosques de Valle Alto, 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 no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 24-veinticuatro de noviembre del presente año, el solicitante señala como motivo del presente tramite lo siguiente: *"....Por medio de la presente nos permitimos informar sobre el motivo del trámite de la subdivisión en relación a un predio de mi propiedad el cual está ubicado en la calle Bosques de los Robles del Fraccionamiento Bosques de Valle Alto, Monterrey, N.L. con el número de expediente catastral: 51343003, por la razón de una posible compra venta de un lote.".....*

IV. 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".*

V. En el proyecto de **Subdivisión** presentado se desprende que el Predio identificado bajo el expediente catastral número **51-343-003** con una superficie de **1,449.23 m2** se **Subdividirá** en **02-dos porciones**, para resultar el **Lote 001** con una superficie de **724.615 m2** y **Lote 002** con una superficie de **724.615 m2** colindantes a la calle Bosques de los Robles, del Fraccionamiento Bosques de 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 en terrenos con pendientes del 0 al 15.00 %, y de acuerdo al plano que contiene el proyecto cuya autorización solicita, en el que se indican las pendientes del predio en cuestión, tiene un promedio de 8.74%-porciento de pendientes, 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 **1,449.23 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 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 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 139 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 identificado bajo el expediente catastral número **51-343-003** con una superficie de **1,449.23 m²**, para resultar de la siguiente manera: **Lote 001** con una superficie de **724.615 m²** y **Lote 002** con una superficie de **724.615 m²**, colindante a la calle Bosques de los Robles del Fraccionamiento Bosques de Valle Alto, en la Delegación Huajuco, Distrito Valle Alto- El Diente, del 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 21-veintiuno de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, señala lo siguiente: Para la calle Bosques de los Robles se deberá respetar límites de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de 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, 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 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. Francisco 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Hector 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.-----



2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

E J
VCG/gsp/lazc/SCS/bash
S.