



Nº de Oficio: 6350/SEDUE/2018
Expediente Nº S-114/2017
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

**A LA C. ING. ANA NATALIA VILLARREAL MALDONADO.
APODERADA DE LAS C.C. SILVIA ALICIA CANTÚ OSUNA Y
MARÍA GUADALUPE CANTÚ OZUNA.**

C. Antiguo Camino a Villa de Santiago, Los Cristales
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 febrero del año 2018-dos mil dieciocho. --- VISTO, el expediente administrativo **No. S-114/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de octubre del 2017-dos mil diecisiete, presentada por las **C.C. Silvia Alicia Cantú Osuna y María Guadalupe Cantú Ozuna**; a través de su apoderado legal la Ing. Ana Natalia Villarreal Maldonado, quien acredita su personalidad mediante Carta Poder ratificada en fecha 19-diecinueve de mayo del 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado en esta Ciudad, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 74,411-setenta y cuatro mil cuatrocientos; mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **6,900.00 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **52-003-011**, el cual se acredita mediante: **a) Escritura Pública Número 24,685-veinticuatro mil seiscientos ochenta y cinco**, de fecha 30-treinta de junio del 2016-dos mil dieciséis pasada ante el Licenciado José Luis Treviño Manrique, Notario Público Titular Número 97-noventa y siete, con ejercicio en este Primer Distrito Registral con domicilio en esta Ciudad y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 6841, Volumen 294, Libro 274, Sección Propiedad, de fecha 09-nueve de agosto del 2016-dos mil dieciséis; **b) Escritura Pública Número 24,708-veinticuatro mil setecientos ocho**, de fecha 8-ocho de julio del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante el Licenciado José Luis Treviño Manrique, Notario Público Titular Número 97-noventa y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 9260, Volumen 294, Libro 371, Sección Propiedad, de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a las calles Antiguo Camino Real de Monterrey Villa de Santiago (Hoy Antiguo Camino A Villa De Santiago) y Camino Vecinal (Hoy Los Pingos), 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 el predio en cuestión, no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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.

III. Que en fecha 01-primer de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 27-veintisiete de octubre del presente año, bajo el oficio N° 6958/SEDUE /2017, en donde se hacen del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes:"

1. *Acreditar fehacientemente que el lote resultante identificado como "Polígono A" del proyecto de subdivisión cuya autorización solicitada, tendrá frente a vía pública, es decir que acredite que el Camino Vecinal (hoy Camino Los Pingos) es vía pública.*

IV. Escrito libre presentado por el propio Promovente, en fecha 15-quince de noviembre del presente año, en respuesta al oficio N° 6958/SEDUE /2017, de fecha 27-veintisiete de octubre del 2017-dos mil diecisiete, vinculado al expediente; exponiendo lo siguiente: "...presento la contestación a la preventiva que se me entrego con No. de Oficio 6958/SEDUE/2017, Expediente No S-114/2017, Antiguo Camino a Villa de Santiago, 6900 metros cuadrados, con número de expediente catastral 52-003-011 para efectuar una subdivisión en donde se me solicito entregar:

I. *Acreditar que el lote resultante identificado como "Polígono A" del proyecto de Subdivisión cuya autorización solicitada, tendrá Frente a vía pública, es decir, que acredite que el Camino Vecinal (hoy Camino los Pingos) es una vía pública.*

Por lo que a continuación anexo la Contestación de parte de la Dirección de Patrimonio donde se confirma dicha vía citada como un dominio público".

Que el promovente presenta oficio N° DP/1550/2017, de fecha 13 de noviembre del 2017, emitido por la Dirección de Patrimonio, dictamina lo siguiente: "...conforme al artículo 156 de la ley de Desarrollo Urbano



del Estado de Nuevo León, el cual señala que el espacio que integra la vía pública, está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma, se considera que la citada vía pública, identificada como "calle", "camino vecinal" o "Los Pingos", constituye un bien de dominio público.

V. Que de acuerdo escrito presentado en fecha 18-dieciocho de octubre del presente año por el promovente del trámite en comento, señala lo siguiente: "...Por la presente solicitamos la subdivisión del predio con expediente Catastral número 52-003-011, ya que es una herencia y es nuestro deseo tener la parte que nos corresponde."

VI. 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".

VII. Que del proyecto presentado se desprende que el predio identificado bajo el expediente catastral No. 52-003-011 con superficie 6,900.00 m2 se subdividirá en 02-dos porciones para resultar con las siguientes superficies: **Polígono A** con una superficie de 3,506.00 m2 y **Polígono B** con una superficie de 3,394.00 m2 colindantes a las calles Antiguo Camino Real de Monterrey Villa de Santiago (hoy Antiguo Camino A Villa De Santiago) y Camino Vecinal (hoy Los Pingos), así mismo, 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 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% - por ciento, 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 3.84%-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 6,900.00 m2 resultan permitidas las 02-dos unidades requeridas, por lo que se cumple con la normativa señalada.

VIII. 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 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 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, 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 **52-003-011** con una superficie de **6,900.00 m²**, para resultar de la siguiente manera: **Polígono A** con una superficie de **3,506.00 m²**, **Polígono B** con una superficie de **3,394.00 m²**; colindante a las calles Antiguo Camino Real de Monterrey Villa de Santiago (hoy Antiguo Camino A Villa De Santiago) y Camino Vecinal (hoy Los Pingos), en la Delegación Huajuco, Distrito Los Cristales de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Que en el presente caso el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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.

TERCERO: Atendiendo 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 en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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.

CUARTO: 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.

QUINTO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 27-veintisiete de junio del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar lo siguiente: Para la calle Antiguo Camino Real de Monterrey Villa de Santiago (Hoy Antiguo Camino A Villa De Santiago), respetar una sección vial de 15.00 metros de parámetro a parámetro, 7.50 metros del eje de camino hacia su propiedad. Para la calle Privada Camino Vecinal (Hoy Los Pingos), respetar una sección vial de 16.00 metros de parámetro a parámetro, 8.00 metros 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 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, retificaciones 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 el Instituto Registral y Catastral del 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.

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 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del 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, 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, 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.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



[Handwritten Signature]
LIC. LUIS HORACIO BOBIONI VÁZQUEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

[Handwritten Signature]
Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/mcac/SCS/bash
[Handwritten Initials]



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse

Julio Reta Narvaez siendo las 9:37 horas del día 23 del mes de 03 del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Ara Maleny Coral Aranda C.

FIRMA 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Julio Reta Narvaez

FIRMA 