

Nº de Oficio: 6581/SEDUE/2018  
Expediente Nº S-009/2018  
Asunto: Subdivisión

## INSTRUCTIVO

**AL C. SERGIO NEGRETE VELA**  
**APODERADO LEGAL DE LAS PERSONA MORAL DENOMINADA**  
**URBANIZADORA ETA MÉXICO, S.A. DE C.V.**  
Calzada del Valle No. 350 L-24, Col. Del Valle  
San Pedro Garza García, 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 marzo del año 2018-dos mil dieciocho.**-----  
**VISTO**, el expediente administrativo **No. S-009/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitres de enero del 2018-dos mil dieciocho, presentada por la persona moral denominada **URBANIZADORA ETA MÉXICO, S.A. DE C.V.**, a través de su apoderado legal el C. Sergio Negrete Vela, acreditándose mediante Poder Especial de fecha 30-treinte de mayo del 2016-dos mil dieciséis, ratificado en fecha 07-siete de julio del 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo 50,318/2016-cincuenta y tres mil trescientos dieciocho diagonal dos mil dieciséis, por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **157,193.68 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **51-015-039**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 7,566-siete mil quinientos sesenta y seis, de fecha 05-cinco de agosto del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente Numero 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 9908, Volumen 285, Libro 397, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 04-cuatro de diciembre del 2013-dos mil trece, **b)** Plano del fraccionamiento Vistancia 2do Sector 1era Etapa autorizado por ésta Secretaría bajo el número de oficio 2874-07-GARP/SEDUE, expediente N° V-161/2007, de fecha 03-tres de diciembre del 2007-dos mil siete, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 834, Volumen 174, Libro 143, Sección Fraccionamientos Monterrey, de fecha 29-veintinueve de enero del 2008-dos mil ocho en el que el predio en cuestión se señala como Polígono 1-A (fuera de aprobación) con superficie de 157,193.68m<sup>2</sup>; predio colindante a las calles Sierra Taxco y Vistancia, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, 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. Qué de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad baja tipo D-4 de hasta 33 viviendas por hectárea.

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 en fecha 23-veintitres de enero del presente año por el solicitante, manifiesta lo siguiente: *"Por este medio me permito hacer de su conocimiento que pretendemos realizar la subdivisión en solitud del predio localizado en calle Taxco y Vistancia.....con el expediente catastral 51-015-039... Este trámite obedece al mayor aprovechamiento de la superficie de los predios, así como favorecer el proyecto que se pretende desarrollar en un futuro y sus accesos correspondientes."*

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-A.1** con una superficie de **154,331.94 m2** y **Lote 1-A.2.** con una superficie de **2,861.74 m2** colindante a las calles Sierra Taxco y Vistancia, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro en el Municipio de Monterrey, N.L. así mismo, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Baja D-4 en donde se permiten hasta 33 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **157,193.68 m2** resultan permitidas los **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. Que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; 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, 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.; 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 **157,193.68 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-015-039**,



para resultar: **Lote 1-A.1** con una superficie de **154,331.94 metros cuadrados** y **Lote 1-A.2** con una superficie de **2,861.74 metros cuadrados**, colindantes a las calles Silla Taxco y Vistancia, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, en el Municipio 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 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.

**TERCERO:** 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.

**CUARTO:** 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 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 09-nueve de febrero del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Prolongación Sierra de la Silla. Respetar 15.00 metros de parámetro a parámetro. Para la calle Sierra Taxco y Vistancia. Respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Si se prevé la modificación al 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 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.

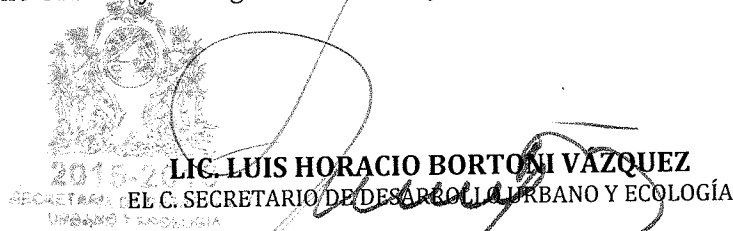
**SÉPTIMO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberán ingresar nuevo trámite y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 280 fracciones del I a IX incluyendo 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, 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, Lilitiana 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.



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

VCG/gsp/lazc/SCS  
*8*

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Noemí Garza Garza siendo las 3:30 horas del día 23 del mes de 03 del año MZO 2018.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Lilitiana Aide Zapata Cerda

NOMBRE Arq. NOEMÍ GARZA GARZA

FIRMA [Signature]

FIRMA [Signature]