

Nº de Oficio: 10280/SEDUE/2019  
Expediente N° S-041/2019  
Asunto: Subdivisión

### INSTRUCTIVO

La Herradura No. 128, Col. Hacienda San Agustín.  
San Pedro Garza García, N.L.  
Presentes. -

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 11-once días del mes de abril del 2019-dos mil diecinueve.** -----

**VISTO** . - El expediente administrativo N° S-041/2019, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-uno de marzo de 2019-dos mil diecinueve, presentado por

en su carácter de **PROPIETARIOS**, mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio identificado bajo el expediente catastral número **51-047-001**, con superficie de **1,225.81 m<sup>2</sup>**; el cual se acredita mediante la siguiente: **a)** Escritura Pública No. 10,103-diez mil ciento tres, de fecha 26-veintiseis de abril de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Garza, Titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco, con ejercicio en esta Ciudad e inscrita bajo el número 3515, Volumen 244, Libro 88, Sección I Propiedad, de fecha 11-once de junio de 1999-mil novecientos noventa y nueve, **b)** Acta aclaratoria de medidas ratificada en fecha 24-veinticuatro de abril del 2018-dos mil dieciocho ante el Licenciado Oscar Elizondo Alonso, titular de la Notaría Pública No. 25 con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, según consta en el Acta levantada fuera de Protocolo No. 02/113/117/18 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 2422, volumen 119, libro 49, sección Auxiliares de fecha 27-veintisiete de abril del 2018-dos mil dieciocho; predio colindante a la Calle Colinas del Cedro y Av. Colinas de los Encinos, Fraccionamiento Hacienda Los Encinos; Delegación Huajuco, Distrito Urbano 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.

II. Que el predio objeto del trámite que nos ocupa, se encuentra dentro del fraccionamiento Hacienda Los Encinos, autorizado mediante resolución administrativa de fecha 07-siete de diciembre de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, contenida bajo el número de oficio 4146/1101/89 dentro del expediente administrativo 2986/89; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 509, volumen 174, libro 73, sección Fraccionamientos de fecha 08-ocho de junio de 1990-mil novecientos noventa, 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 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 por el solicitante el día el 01-uno de marzo del 2019-dos mil diecinueve, manifiesta lo siguiente: " ...ocurrimos a solicitar la SUBDIVISIÓN del predio de nuestra propiedad...expediente catastral 51-047-001. Lo anterior, a fin de encontrarnos con la posibilidad de realizar la repartición de los bienes que tenemos como familia.

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 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. En ese orden de ideas, tenemos que esta Autoridad para determinar el lote promedio del área inmediata al predio con expediente catastral **51-047-001**, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa, de acuerdo a inspección física realizada por el personal adscrito a ésta Secretaría en fecha 15-quince de febrero del 2019-dos mil diecinueve, se están tomando en cuenta un total de 04-cuatro lotes, de los cuales 03-tres lotes son colindantes en su lado noroeste, que tienen frente de 16.34 metros, 13.50 metros y 20.00 metros y de fondo de 34.37 metros, 34.37 metros y 30.00 metros, respectivamente; y 01-un lote colinda en su lado este, con un frente de 20.00 metros y de fondo 30.00 metros; resultando entonces un promedio de 605.71 metros y los lotes resultantes de la subdivisión que se pretende se autorice, tienen las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **612.905 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Colina del Colinas del Cedro y Av. Colinas de los Encinos y **Lote 2** con una superficie de **612.905 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Acapulco Av. Colinas de los Encinos, Fraccionamiento Hacienda Los Encinos, es decir que presenta lotes resultantes con superficie similar al lote promedio del área inmediata, por lo que se 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.

SEC. URBANO Y ECOLOGIA  
Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones 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; artículos 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 **51-047-001** con una superficie de **1,225.81 m<sup>2</sup>** se **Subdividirá en 02-dos porciones**, para resultar el **Lote 1** con una superficie de **612.905 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Colina del Colinas del Cedro y Av. Colinas de los Encinos y **Lote 2** con una superficie de **612.905 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Acapulco Av. Colinas de los Encinos, Fraccionamiento Hacienda Los Encinos, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, 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:** De acuerdo al alineamiento vial de fecha 10-diez de mayo del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Colinas del Cedro y Av. Colinas de los Encinos, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo 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. 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 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, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo 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. ROQUE YAÑEZ RAMOS**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

VCG/gsp/mcac/SBS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [REDACTED] siendo las 1:50 horas del día 07 del mes de mayo del año 2019.

**EL C. NOTIFICADOR**

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

NOMBRE Arq. Maleny Coral

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA

FIRMA [REDACTED]