



No. de Oficio: **10406/SEDUE/2019**

Expediente N° **S-051/2019**

Asunto: **Subdivisión**

### INSTRUCTIVO

**AL C. ADRIAN IRAM LEAL AYALA  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
PROYECTOS INMOBILIARIOS NORTEC S.A. DE C.V.**

Loma Redonda No. 2712, Col. Lomas de San Francisco

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 09-nueve días del mes de mayo de 2019-dos mil diecinueve. -----**

**VISTO** . - El expediente administrativo No. **S-051/2019**, formado con motivo del escrito presentado el 22-veintidós de marzo del 2019-dos mil diecinueve presentada por el **C. ADRIAN IRAM LEAL AYALA** en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **PROYECTOS INMOBILIARIOS NORTEC S.A. DE C.V.**, quien se acredita mediante Escritura Pública Número 14,260-catorce mil doscientos sesenta, de fecha 19-diecinueve de febrero del 2014-dos mil catorce, ante la fe del Doctor Baudelio Castillo Flores, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 112-ciento doce, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **3,032.41 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **19-001-774**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número **15,926**-quince mil novecientos veintiséis, de fecha 09-nueve de julio del 2015-dos mil quince, ante la fe del Doctor Baudelio Castillo Flores, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 112-ciento doce, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número **9864**, Volumen 291, Libro 395, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de noviembre del 2015-dos mil quince; predio colindante a la calle Zapopan y a la Av. Nogal de la Colonia Cumbres 4to Sector, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, en el Municipio de Monterrey, N. L.

### ANTECEDENTES

1. En fecha 21-veintiuno de junio del 2006-dos mil seis, mediante resolución emitida dentro del expediente administrativo S-096/06, mediante Oficio No. 913/06 SEDUE se autorizó una subdivisión en 02-dos porciones para el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-001 con una superficie de 121,965.911 metros cuadrados, quedando de la siguiente manera: Lote 1 con superficie de 101,600.361 metros cuadrados y Lote 2 con superficie de 20,365.55 metros cuadrados.
2. En fecha 03-tres de octubre del 2006-dos mil seis, mediante resolución emitida dentro del expediente administrativo S-214/2006, se autorizó una subdivisión en 04-cuatro porciones para el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-769 con una superficie de 20,365.55 metros cuadrados, quedando de la siguiente manera: Lote 1 con superficie de 5,761.82 metros cuadrados, lote 2 con superficie de 5,853.32 metros



cuadrados, lote 3 con superficie de 5,718.00 metros cuadrados y lote 4 con superficie de 3,032.41 metros cuadrados (siendo este último el predio objeto del trámite que nos ocupa).

Visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

### CONSIDERANDO

I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-9 de hasta 95 viviendas por hectárea.

II. Que de acuerdo a las autorizaciones de subdivisión anteriormente descritas y de las cuales se origina el predio objeto del trámite que nos ocupa, el mismo se ubica en la Colonia Cumbres 4to Sector; 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 22-veintidos de marzo del 2019-dos mil diecinueve, manifiesta lo siguiente: " ... me permito informarle que se realizara el tramite para la sub división del terreno ubicado en Av. Zapopan # 5703 Colonia Cumbres 4° sector C.P. 64000, con expediente catastral 19001774, con un total de 3032.41 m2 quedando sub dividido en Lote 1 1422.07 m<sup>2</sup> y Lote 2 1610.34 m<sup>2</sup>, por motivo de futura enajenación del terreno."

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** con una superficie de **1,422.07 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Zapopan y Av. Nogal, **Lote 2** con una superficie de **1,610.34 m<sup>2</sup>** colindante a la Av. Nogal, Colonia Cumbres 4to Sector, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres 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 Media tipo D-9 en donde se permiten hasta 95 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 **3,032.41 m<sup>2</sup>** resultan permitidas las **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, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 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 fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal 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 con superficie de **3,032.41 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **19-001-774**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **1,422.07 m2** colindante a la calle Zapopan y Av. Nogal, **Lote 2** con una superficie de **1,610.34 m2** colindante a la Av. Nogal, Colonia Cumbres 4to Sector, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres en el 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 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 12-doce de marzo de 2019-dos mil diecinueve, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Zapopan y a la Av. Nogal respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 mts en la esquina. Si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**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.

**SSEXTO:** 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.

**SSEXTIMO:** 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. 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, y Maleny Coral Aranda Celestino; 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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

VCG/gsp/mcac/666/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Luis F. Torres siendo las 10:25 horas del día 17 del mes de mayo del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Maleny Aranda

NOMBRE Luis Felix Torres Vázquez

FIRMA

FIRMA