



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3014/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-116/2016  
Asunto: subdivisión

## INSTRUCTIVO

**C. ING. ROGELIO ZAMBRANO GARZA**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CARZA, S.A.P.I. DE C.V."**  
Vasconcelos Nº 799, Col. Centro  
San Pedro Garza García, N.L.  
Presente.-

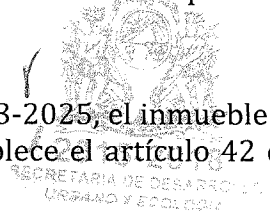
**En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de noviembre de 2016-dos mil dieciséis.**-----

**V I S T O .-** El expediente administrativo Nº **S-116/2016**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. ING. ROGELIO ZAMBRANO GARZA** quien acredita su personalidad como representante legal, mediante Escritura Pública Nº 24,279-veinticuatro mil doscientos setenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de enero de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez Notario Público Titular de la Notaría Pública Nº 24-veinticuatro con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en el Folio Electrónico Mercantil número 17,253\*9-dieciséis mil doscientos cincuenta y tres asterisco nueve, de fecha 01-primero de febrero del 2013-dos mil trece, que al efecto le otorga la persona moral denominada "**CARZA, S.A.P.I DE C.V.**", en su carácter de PROPIETARIO por medio del cual solicita la autorización de la **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **73,781.592 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **81-000-165**, el cual se acredita mediante la sig. documentales **1) Escritura Pública número 1,892-mil ochocientos noventa y dos** de fecha 27-veintisiete de Diciembre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 867, Volumen 270, libro 35, Sección Propiedad de fecha 25-veinticinco de enero de 2008-dos mil ocho; **2) Subdivisión con número de expediente 082/2015**, autorizada por ésta Secretaría en fecha 31-treinta y uno de julio del 2015-dos mil quince, ratificada en fecha 28-veintiocho de septiembre del 2015-dos mil quince ante la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez Notario Público Titular de la Notaría Pública Nº 24-veinticuatro con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el acta fuera de protocolo número 67,715-sesenta y siete mil setecientos quince e inscrita bajo el número 5914, Volumen 113, libro 119, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 01-uno de octubre de 2015-dos mil quince; predio colindante a la Avenida Cumbres Elite Premier y Av. Richard E. Byrd, al oriente de la delegación Poniente y distrito urbano Cumbres Poniente 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el inmueble en cuestión, no se encuentra dentro del límite municipal, sin embargo según establece el artículo 42 del

1/5



www.mty.gob.mx

Condominio Acero Piso CI  
Zaragoza Sur Nº 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3014/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-116/2016  
Asunto: subdivisión

Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, *“ para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el plan, pero acreditados mediante documentación oficial como pertenecientes al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles”*; por lo que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió el oficio **DPTDU 522/2016** de fecha 09-nueve de agosto del presente año, en el que señala que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015, el predio colinda al oriente con la delegación Poniente y el distrito urbano Cumbres Poniente, por lo tanto recomienda que el predio indicado, sea considerado como Habitacional Unifamiliar con una densidad D6 equivalente a 56 viviendas por hectárea.

**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.** Mediante escrito presentado ante ésta Secretaría en fecha 12-doce de julio del presente año por el promovente del predio en comento, manifiesta y solicita lo siguiente: *“...me permito saludarle y a la vez pedirle de la manera más atenta que se difiera la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el cambio de uso de suelo, destino o incorporación del predio de acuerdo a lo que dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León ....”*

**IV.** Que el predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-165, Presenta Hipoteca a favor de AF Banregio S.A. según Certificado de Gravamen de fecha del 28-veintiocho de junio del presente año, para lo cual acompaña escrito recibido en ésta Secretaría en fecha 12-doce de julio del presente año, suscrito por el Licenciado Israel Villarreal González y Licenciado Javier Arturo Martínez Valdez, en representación de Banco Regional de Monterrey, S.A. Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero y AF Banregio, S.A. DE C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Banregio Grupo Financiero, por medio del cual otorga su anuencia para que se lleve a cabo la presente subdivisión; cumpliendo de tal manera con el requisito indicado en el artículo 280, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**V.** Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 12-doce de julio del año en curso, el solicitante señala lo siguiente: *“....Por medio de la presente me permito saludarle y a la vez pedirle de la manera más atenta la subdivisión de un polígono en 2-dos predios por así convenir a nuestros intereses...”*

**VI.** De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que el predio se encuentra baldío.

2/5



VII. 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”.*

VIII. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Polígono G-2B 1** con una superficie de **71,631.156 m<sup>2</sup>**, colindante a la Av. Cumbres Elite Premier y **Polígono G-2B 2** con una superficie de **2,150.436 m<sup>2</sup>**, colindante a la Av. Cumbres Elite Premier y Av. Richard E. Byrd, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el oficio DPTDU 522/2016 de fecha 09-nueve de agosto del 2016-dos mil dieciséis que recomienda que el predio en cuestión sea considerado como Habitacional Unifamiliar, Densidad D6 equivalente a 56 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 **73,781.592 m<sup>2</sup>** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

IX. 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 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 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 con superficie de **73,781.592 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **81-000-165**, para quedar como sigue: **Polígono G-2B 1** con una superficie de **71,631.156 m<sup>2</sup>**, colindante a la Av. Cumbres Elite Premier y **Polígono G-2B 2** con una superficie de **2,150.436 m<sup>2</sup>**, colindante a la Av.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3014/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-116/2016  
Asunto: **subdivisión**

Cumbres Elite Premier y Av. Richard E. Byrd, al oriente de la delegación Poniente y distrito urbano Cumbres Poniente 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 que conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior además atendiendo a lo solicitado por el promovente mediante escrito presentado en esta Secretaría el día 12-doce de julio del año en curso.

**TERCERO:** Atendiendo lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de construcción 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 informativo de alineamiento vial de fecha 17-diecisiete de febrero del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la Av. Richard E. Byrd, respetar un ancho mínimo de 24.00 m. Para la Av. Linces, respetar un ancho mínimo de 19.00 m. para la Av. Cumbres del Sol, respetar un ancho mínimo de 17.50 m del límite del polígono hacia ambos lados. Respetar ochavos con radio de giro mínimo de 5.00 mts. en la esquina. Si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el Predio.

**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, 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***



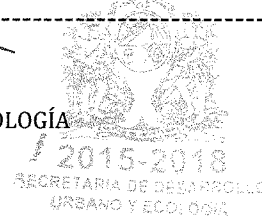
modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**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. Alberto Flores Jaramillo, 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, Mario Alfredo Cazares Valdez, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Yolanda Hernández Reyes y Jorge Alejandro Martínez Castillo, 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, Nuevo León.

Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



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

jamc/SGS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Diana E. Ramirez Villanreal siendo las 11:20 horas del día 30 del mes de NOV del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE

JORGE A. ORTIZ CASTILLO

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

NOMBRE

Diana E. Ramirez Villanreal

