



I N S T R U C T I V O

C. HERMELINDA MATA SIERRA, apoderada legal de la C. GUADALUPE CARRIZALES TRISTÁN

AV. Camino Real No.9520 Col. Ampliación Municipal

Monterrey, N.L.

Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciseis días del mes de agosto de 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O .- El expediente administrativo No. S-126/2016, formado con motivo del escrito presentado por la **C. HERMELINDA MATA SIERRA, apoderada legal de la C. GUADALUPE CARRIZALES**, quien en su carácter de PROPIETARIO al efecto le otorga poder mediante, Escritura Pública Número 11,081-once mil ochenta y uno de fecha 10-diez de noviembre del 2004-dos mil cuatro ante la fe del licenciado Arnulfo Flores Rodríguez Notario Público Suplente, de la Notaría Pública número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado, cuyo titular es el Licenciado Arnulfo G. Flores Villarreal; por medio del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **16,417.26 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **89-000-174**, el cual se acredita mediante Título de Propiedad número 00000000285-doscientos ochenta y cinco de fecha 27-veintisiete de noviembre de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Martínez Salas, Delegado del Registro Agrario Nacional, e inscrita bajo el número 7490, Volumen 252, libro 149, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de septiembre de 2002-dos mil dos; Autorización de Parcelación otorgada por esta Secretaría, con el número de expediente S-145/02 de fecha 22-veintidos de julio del 2002-dos mil dos e inscrita bajo el número 3362, Volumen 87, libro 34, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, de fecha 17-dieciseis de octubre 2002-dos mil dos y Rectificación de Medidas ratificada en fecha 25-veinticinco de Julio del 2016-dos mil dieciséis ante el Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán Notario Público Número 40-cuarenta con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 34,177/2016-treinta y cuatro mil ciento setenta y siete diagonal dos mil dieciséis, e inscrita bajo el número 4538, Volumen 115, libro 91, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 26-veintiséis de julio 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a la Avenida Portales de los Valles, calle Bacteriólogos y calle Arboledas, del Ejido San Bernabé Topo Chico, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, en el Municipio de Monterrey, N. L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

C O N S I D E R A N D O

- 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 Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona.
- 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 mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 02-dos de agosto del presente año por el promovente del predio en comento, manifiesta y solicita lo siguiente: *".....me permito solicitarle el diferir las áreas municipales de acuerdo a lo dispuesto a la ley de desarrollo urbano de nuevo león, en el artículo 225 el cual dice que en el caso de parcelación o subdivisiones fuera de un fraccionamiento autorizado, se deberá de diferir la obligación de ceder áreas a favor de municipio hasta que no se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos.....En base a lo antes mencionado le solicito el trámite de subdivisión y se difiera su pago hasta no se defina su uso..."*
- IV. Que de acuerdo escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 02-dos de agosto del presente año por el promovente del predio en comento, señala lo siguiente: *".....Por este conducto me permito informarle a usted que voy a realizar un trámite de subdivisión de mi propiedad..... a través de mi apoderada para realizar trámites diversos.... "*
- V. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que el predio se encuentra baldío



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio No. 2481/SEDUE/2016

Expediente N° S-126/2016

Asunto: Subdivisión

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 los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **1,000.00 m²**, **Lote 2** con una superficie de **1,000.00 m²**, **Lote 3** con una superficie de **1,335.526 m²** colindantes a la Avenida Portales de los Valles, **Lote 4** con una superficie de **1,335.517 m²** colindante a la Avenida Portales de los Valles y calle Bacteriólogos y **Lote 5** con una superficie de **11,746.219 m²** colindante a las calles Bacteriólogos y Arboledas, del Ejido San Bernabé Topo Chico, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad.; 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 zona, que se clasifica como Densidad Alta D-10 en donde se permiten hasta 105 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 **16,417.262 m²** resultan permitidas las **05-cinco** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VIII. 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 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **16,417.262 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **89-000-174**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **1,000.00 m²**, **Lote 2** con una superficie de **1,000.00 m²**, **Lote 3** con una superficie de **1,335.526 m²** colindantes a la Avenida Portales de los Valles, **Lote 4** con una superficie de **1,335.517 m²** colindante a la Avenida Portales de los Valles y calle Bacteriólogos y **Lote 5** con una superficie de **11,746.219 m²** colindante a las calles Bacteriólogos y Arboledas, del Ejido San Bernabé Topo Chico, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, 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 02-dos de agosto del presente año.

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



Oficio No. 2481/SEDUE/2016

Expediente N° S-126/2016

Asunto: Subdivisión

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 07 de abril del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: para la Avenida Portales de los Valles 24.00 metros de sección vial tomando como paramento fijo el lado sur, para calle Bacteriólogos 12.00 metros de sección vial tomando como paramento fijo el lado oeste y para calle Arboledas 15.00 metros de sección vial tomando como paramento fijo el lado Norte, deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 por 3.00 metros en las esquinas. Si se prevé la modificación del tramo de la Vía pública con la que colinda el Predio en la forma que se indica.

SEXTO: Se hace del conocimiento al interesado, que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberá 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 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, deberá 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 de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, 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. -----



C. LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

VCG/jprg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Pedro Arturo Cruz Reyes siendo las 11:30 horas del día 25 del mes de Ago del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA [Firma]
NOMBRE JOSÉ A. MTC.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Firma]
NOMBRE [Firma]

