



Nº de Oficio: **6365/SEDUE/2017**  
Expediente Nº **S-088/2017**  
Asunto: **subdivisión**

## INSTRUCTIVO

**A LA C. ANA MARIA GINEZ RIVERA,  
APODERADA LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES  
DENOMINADAS GRUPO INMOBILIARIO CHR, S.A. DE C.V.,  
NAVES DEL NORTE APM, S.A. DE C.V. Y BEAT INMOBILIARIA S.A. DE C.V.**  
C. Larralde No. 201, Col. Chepevera,  
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 4-cuatro días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete.-**

**V I S T O :** El expediente administrativo número **S-088/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de agosto de 2017-dos mil diecisiete, presentada por la C. Ana María Ginez Rivera apoderada legal de las personas morales denominadas **GRUPO INMOBILIARIO CHR, S.A. DE C.V., NAVES DEL NORTE APM, S.A. DE C.V. Y BEAT INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.** acreditándose mediante Carta Poder de fecha 16-dieciséis de mayo del 2016-dos mil dieciséis, ratificada el día 19-diecinueve del mismo mes y año ante el Dr. Baudelio Castillo Flores Notario Público Titular No. 112-ciento doce, con ejercicio en este Municipio, según consta en Acta Fuera de Protocolo No. 30,603/2016-treinta mil seiscientos tres diagonal dos mil dieciséis, mediante la cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **2,733.80 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **01-159-020** el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **A)** Escritura Pública Numero 43,030-cuarenta y tres mil treinta de fecha 26-veintiséis de mayo de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala Notario Público Titular No. 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 6395, Volumen 288, Libro 256, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 30-treinta de julio de 2014-dos mil catorce; **B)** Rectificación de Medidas ratificada en fecha 28-veintiocho de junio de 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Alberto J. Martinez Gonzalez, Notario Público Titular Numero 31-treinta y uno, con ejercicio en este Distrito y residencia en esta Ciudad, según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 031/51568/17-cero treinta y uno diagonal cincuenta y un mil quinientos sesenta y ocho diagonal, diecisiete e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 3914, Volumen 117, Libro 79, Sección Auxiliares, de fecha 10-diez de julio de 2017-dos mil diecisiete, predio colindante a las calles Galena y 15 de mayo, en la Colonia Centro de Monterrey, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente;



## 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 Centro, Distrito Urbano Centro, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta D-12 donde se permiten hasta 150 viviendas por hectárea para la zona, misma que se clasifica como Servicios y Comercio.

II. Que el predio en comento por su ubicación pertenece al Centro Metropolitano de la ciudad, el cual está comprendido entre Av. Constitución, Av. Colon, Venustiano Carranza y la "Y" Griega, ya que de acuerdo al artículo 5 Fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que a la letra dice *"El área urbana o urbanizada: superficie de suelo ubicada dentro de los centros de población que desempeñe una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que aun no estando edificadas han sido objeto de la traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente e instalación de al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, manejo integral de aguas pluviales, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública y recolección de basura"*, se considera incorporada al Centro de Monterrey, por lo tanto no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 201 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, es decir que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 15-quince de agosto del 2017-dos mil diecisiete, los solicitantes señala como motivo del presente tramite lo siguiente: *"...Por medio de la presente solicito la subdivisión de un predio de nuestra propiedad, por así convenir a nuestros intereses. El predio está ubicado en la calle Galeana sur No. 455 col. Centro lote 020 manzana 159 con expediente catastral 01-159-020, en este Municipio de Monterrey, N.L.."*

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que el predio se encuentra con construcción.

V. 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"*.

VI. En el proyecto de **Subdivisión** presentado se desprende que el predio identificado bajo el expediente catastral número **01-159-020** con una superficie de **2,733.80 m2** se **Subdividirá** en **02-dos porciones**, para resultar el **Polígono 1** con una superficie de **2,321.30 m2** colindante a la calle Galena y **Polígono 2** con una superficie de **412.50 m2** colindante a la calle 15 de mayo de la Colonia Centro de Monterrey, 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 Alta D-12 en donde se permiten hasta 150 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 **2,733.80 m<sup>2</sup>** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

**VII.** 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, 139 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 identificado bajo el expediente catastral número **01-159-020** con una superficie de **2,733.80 m<sup>2</sup>**, para resultar de la siguiente manera: **Polígono 1** con una superficie de **2,321.30m<sup>2</sup>** colindante a la calle Galeana, y **Polígono 2** con una superficie de **412.50 m<sup>2</sup>** colindante a la calle 15 de mayo de la Colonia Centro de Monterrey en la Delegación Centro Distrito Urbano Centro, del Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** 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.

**TERCERO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 01-primer de junio del 2016-dos mil dieciséis, señala lo siguiente: Para las calles Galeana y 15 de Mayo. Respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los lineamientos 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, 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.**

**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.

**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 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del 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, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván, Saúl Antonio Morales Juárez y Liliana Aide Zapata Cerda, 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. LUIS HORACIO BORTON VÁZQUEZ**  
**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

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

gsp/lazc/SGS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ana Maria Ginez Rivera siendo las 10:36 horas del día 25 del mes de 09 del año 2017.

**EL C. NOTIFICADOR**

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

NOMBRE Liliana A. Zapata Cerda NOMBRE Ana Maria Ginez Rivera  
FIRMA [Firma] FIRMA [Firma]