



No. de Oficio: 5326/SEDUE/2017
Expediente: S-162/2016
Asunto: el que se indica

INSTRUCTIVO

C. C. YOLANDA GONZALEZ MARTINEZ Y GLORIA SAMANIEGO GAMEZ

Zaragoza N° 1000 Despacho 402
Colonia Centro de Monterrey, 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 06-seis días del mes de junio de 2017-dos mil diecisiete.-----

V I S T O .- los documentos que integran el expediente administrativo No. **S-162/2016**, formado con motivo del escrito presentado por las **C.C. YOLANDA GONZALEZ MARTINEZ Y GLORIA SAMANIEGO GAMEZ**, en su carácter de PROPIETARIAS; a través del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con una superficie total de **160.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **42-668-012**; el cual se acredita mediante: **A).- Acta Fuera de Protocolo No. 19,953/92**-diecinueve mil novecientos cincuenta y tres, diagonal noventa y dos, de fecha 15-quince de septiembre de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la Fe del Licenciado Raúl Pedraza Díaz, Titular de la Notaría Pública Número 02-dos, con ejercicio en este Municipio e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 4015, Volumen 226, libro 101, Sección 1 Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diesisiete de Mayo de 1993-mil novecientos noventa y tres.; **B).- Escritura Pública Número 49,910**-cuarenta y nueve mil novecientos diez, de fecha 21-veintiuno de Junio del 2012-dos mil doce, pasada ante la Fe del Licenciado Gustavo Federico Cerrillo Ortiz, Notario Público suplente en funciones de la Notaría Pública Número 37-treinta y siete, de la que es Titular el Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6293, Volumen 282, libro 252, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de Julio de 2012-dos mil doce; **C).- Escritura Pública Número 43,269**-cuarenta y tres mil doscientos sesenta y nueve, de fecha 18-dieciocho de Junio del 2014-dos mil catorce, pasada ante la Fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaria Publica 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 9510, Volumen 288, libro 381, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 12-doce de Noviembre del 2014-dos mil catorce; predio colindante a la Calle 15 de Febrero, Colonia 16 de Septiembre, Delegación Norte, Distrito Valle Verde, del Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

CONSIDERANDO

I. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **80.00 m2** y **Lote 2** con una superficie de **80.00 m2** colindantes



a la calle 15 de Febrero de la Colonia 16 de Septiembre, Delegación Norte, Distrito Valle Verde, del Municipio de Monterrey.

II. 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”.

III. En ese orden de ideas, tenemos que esta Autoridad para determinar el lote promedio del área inmediata al predio con expediente catastral (70) **42-668-012**, es decir el predio objeto del trámite que nos ocupa, por lo que se está tomando en cuenta: 01-predio en su lado poniente frente al mismo, 01-un predio en su lado oriente, 01-predio en su lado norte y un predio en su lado sur es decir un total de 04-cuatro lotes, **cuyo promedio es de 176.25 metros cuadrados aproximadamente** y los lotes resultantes de la subdivisión que se pretende se autorice, tienen las siguientes superficies: **Lote 1 con una superficie de 80.00 metros cuadrados y Lote 2 con una superficie de 80.00 metros cuadrados**; es decir que presenta lotes resultantes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, por lo que se no cumple con la normatividad señalada.

IV. Ahora bien, se procede analizar la excepción prevista en el numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: “En las zonas urbanizadas no se autorizara 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”, por lo que en ese contexto, 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 Valle Verde, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D8 donde se permiten hasta 83 viviendas por hectárea para la zona; es decir lotes con superficie de 120.48 metros cuadrados y los promoventes solicitan se les autorice **02-dos lotes con menor superficie a lo permitido conforme a la citada densidad, por lo que no cumple con la normatividad señalada.**

V. Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., en cuanto a los frentes mínimos de lotes para la vivienda señala lo siguiente: “El frente Mínimo de los lotes para la vivienda, conforme a lo establecido en la Ley, será: I. Para la vivienda unifamiliar 7.00-siete metros lineales”; y los lotes de la subdivisión que se pretende se autorice, tienen las siguientes frentes resultantes como acceso a vía pública: Lote 1 de 4.00 metros lineales, Lote 2 de 4.00 metros lineales; es decir que presenta los 02-dos lotes resultantes con frente menor a 7.00 metros lineales, por lo que no cumple con la normatividad señalada.

VI. Esta Secretaría es competente para conocer y resolver sobre el presente trámite administrativo, de conformidad a lo dispuesto por los artículos I fracción V, 5 fracción I, 6 fracción IV, 10 fracción XIII y último párrafo, 11, 88 segundo párrafo, 191 fracción IX, 192 fracción I, 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.

VII. En el anterior orden de ideas y al no cumplir con las normas básicas y requisitos mínimos requeridos en términos de los artículos 221 fracción IV, 280 fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como el artículo 41 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., para resolver la solicitud conforme a derecho y aunado a lo ordenado por el artículo 88 segundo párrafo de la Ley de la materia, el cual obliga a las autoridades administrativas, estatales y municipales, de abstenerse de expedir permisos, licencias y autorizaciones que contravengan lo establecido en esta Ley, en los convenios de coordinación urbana, o en los referidos planes o programas, y califica que serán nulos de pleno derecho los que se expidan en contravención a lo dispuesto en dicho artículo; La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología:

ACUERDA

PRIMERO: Por lo expuesto y fundado se **Niega** la **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **160.00 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **42-668-012**, predio colindante a la Calle 15 de Febrero, Colonia 16 de Septiembre, Delegación Norte, Distrito Valle Verde, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: 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.

TERCERO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. 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, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Cristina Kalbbermatten Bladinieres, Mario Alberto Martínez Galván y Saúl Antonio Morales Juárez, 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.



2015-2018 **Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez**
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

gsp/jprg/SCS/bash

3/4

001350

ORIGINAL SEDUE MONTERREY




Lo que notifico a Usted mediante el presente oficio, que entregue a una persona que dijo llamarse REYNALDO TOBIAS siendo las 10:50 horas del día 13 del mes de JUNIO del año 2017.

El C. Notificador:

La persona con quien se entiende la Diligencia:

Nombre: ARO. TESSICA RODRIGUEZ

Nombre: Reynaldo Tobias

Firma: 

Firma: 