

No. de Oficio: 5576/SEDUE/2017  
Expediente: S-032/2017  
Asunto: Subdivisión

## INSTRUCTIVO

**AL C. JOSE GERARDO CAVAZOS ZAPATA**

Ejército Nacional 7224 Col. P. Elías Calles

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 27-veintisiete días del mes de junio del 2017-dos mil diecisiete.----**

**VISTO**, el expediente administrativo No. S-032/2017, formado con motivo de la solicitud formulada por el **C. JOSE GERARDO CAVAZOS ZAPATA**, como propietario; relativo a la solicitud de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **600.00 m2** y con registro catastral No. **86-037-018**, el cual se acredita mediante la siguiente documental: Escritura número 3,074-tres mil setenta y cuatro de fecha 11-once de mayo del 2000-dos mil, ratificada en fecha 20-veinte de junio del 2000-dos mil, ante el licenciado Cruz Cantú Garza, Titular de la Notaría Pública Número 64-sesenta y cuatro con ejercicio en este Municipio, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 44,383/2000- cuarenta y cuatro mil trescientos ochenta y tres diagonal dos mil. la cual está inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1369, Volumen 65, Libro 28, Sección Propiedad, Unidad Escobedo, de fecha 30-treinta de abril del 2001-dos mil uno; predio colindante a las calles Zapotillo e Imposta de la Colonia Barrio Mirasol Sector 2, 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

## 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 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 de acuerdo Escritura pública número 3,074-tres mil setenta y cuatro de fecha 11-once de mayo del 2000-dos mil, el predio que nos ocupa pertenece a la Colonia Barrio Mirasol Sector 2 en este Municipio; *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 presentado ante esta Secretaría en fecha 13 de marzo del presente año por el **C. JOSE GERARDO CAVAZOS ZAPATA**, manifiesta lo siguiente: “...La subdivisión solicitada es de 200 m2 con la señalización en los planos dentro de la presente se entregan, el cual será vendido.....”.

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

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **395.50 m2** colindante a las calles Zapotillo e Imposta, 1-un ochavo de 4.50 m2 y **Lote 2** con una superficie de **200.00 m2** colindante a la calle Zapotillo, 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 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 **600.00 m2** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

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 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 la zona, 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 y último párrafo, 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 con superficie de **600.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **86-037-018**, para resultar: **Lote 1** con una superficie de **395.50 m2** colindante a las calles Zapotillo e Imposta, 1-un ochavo de 4.50 m2 y **Lote 2** con una superficie de **200.00 m2** colindante a la calle Zapotillo, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, en el 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 del promovente 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 a los alineamientos viales de fecha 03-tres de julio del 2016-dos mil dieciséis deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para las calles Zapotillo e Imposta deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en la esquina. No se prevé la modificación del 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 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 de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, 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, 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, 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 BORTONI VÁZQUEZ**  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

gsp/jp/g/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente oficio, que entregue a una persona que dijo llamarse Jose Omar Moreno Reyna siendo las 13:30 horas del día 05 del mes de Julio del año 2017.

El C. Notificador:

La persona con quien se entiende la Diligencia:

Nombre: Dra. Mario Alberto, Mtz. Galván

Nombre: Jose Omar Moreno Reyna

Firma: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_