

Nº de Oficio: 7052/SEDUE/2017  
Expediente Nº S-095/2017  
Asunto: subdivisión

## INSTRUCTIVO

### A LOS C.C. JOSE TITO MELCHOR CARRIZALES Y ATENOGENES MELCHOR CARRIZALES

C. Segunda No. 5220, Col. Nueva Estanzuela  
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 08-ocho días del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete. --**

**V I S T O :** El expediente administrativo número **S-095/2017**, formado con motivo del escrito de fecha 07-siete de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, presentado por los **C.C. JOSE TITO MELCHOR CARRIZALES Y ATENOGENES MELCHOR CARRIZALES** en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **1,200.00 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **51-255-014**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Numero 14,855-catorce mil ochocientos cincuenta y cinco, de fecha 04-cuatro de octubre del 1985-mil novecientos ochenta y cinco, ante el Licenciado Silvestre G. Guzmán Morales, Notario Público Suplente Numero 60-sesenta de la que es Titular el Licenciado Jesús Montaña García, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 8594, Volumen 199, Libro 208, Sección Propiedad, de fecha 13-trece de noviembre de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, **b)** Acta Aclaratoria de fecha 24-veinticuatro de marzo del 2012-dos mil doce, ratificada ante el Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez Notario Público Titular Numero 37-treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, según consta en Acta Fuera de Protocolo No. 85,358-2012-ochenta y cinco mil trescientos cincuenta y ocho mil dos mil doce de fecha 28-veintiocho de marzo del 2012-dos mil doce e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 1911, Volumen 107, Libro 39, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de abril de 2012-dos mil doce, predio colindante a la calle segunda del Fraccionamiento La Estanzuela, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, 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, en el apartado de notas al cuadro No. 21 "*Densidades y lineamientos Urbanísticos*" establece: "*En el caso*

de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que se ubica en el plano de densidades como Densidad Media D-5 donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea para la zona, misma que se clasifica como Habitacional Mixto Medio.

II. Que de acuerdo a Plano Autorizado por la Dirección de Planificación de Gobierno del Estado en fecha de junio de 1970-mil novecientos setenta, el predio en comento pertenece al Fraccionamiento La Estanzuela; 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 no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 07-siete de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, los solicitantes señala como motivo del presente tramite lo siguiente: "...Por medio de este escrito y de la manera más atenta, le informo el motivo de la SUBDIVISION que se está efectuando ante esa dependencia a su digno cargo, en el inmueble de nuestra propiedad, el cual se requiere subdividir para individualizar cada vivienda que existe físicamente como se presenta en el plano, dicho inmueble se maneja bajo el expediente catastral 51-255-014..."

IV. 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".

V. En el proyecto de **Subdivisión** presentado se desprende que el predio identificado bajo el expediente catastral número **51-255-014** con una superficie de **1,2000 m2** se **Subdividirá** en **02-dos porciones**, para resultar el **L-1** con una superficie de **600.00 m2** y **L-2** con una superficie de **600.00 m2** colindantes a la calle Segunda, de acuerdo a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Media D-5 en donde se permiten hasta 42 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 **1,200 m2** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. 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 y satisface los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano

Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020; 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 **51-255-014** con una superficie de **1,200.00 m<sup>2</sup>**, para resultar de la siguiente manera: **L-1** con una superficie de **600.00 m<sup>2</sup>** y **L-2** con una superficie de **600.00 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Segunda del Fraccionamiento La Estanzuela, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, 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 09-nueve de agosto del 2017-dos mil diecisiete, señala lo siguiente: ~~Para la calle Segunda. Deberá 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.

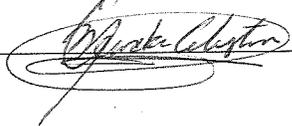
**SEXTO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto 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, 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. -----

*Virginia*  
Arq. Virginia Castillo González  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES  
Esp/lazc/SBS/bash

  
**LIC. LUIS HORACIO BORTÓN VÁZQUEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015/018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse ARG PATRICIA DANILA CATACHO siendo las 13:49 horas del día 16 del mes de 11 del año 2017.

**EL C. NOTIFICADOR**  
NOMBRE Moleng Coral Aranda Celestino  
FIRMA 

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**  
NOMBRE ARG PATRICIA DANILA CATACHO  
FIRMA 