



No. de Oficio: 16415/SEDUE/2021

Expediente: S-005/2021

Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

A LA C. MARÍA ESTHELA DÍAZ PÉREZ DE MAY

Colorines No. 518, Colonia Los Colorines
San Pedro Garza García, Nuevo León
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que enseguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de junio de 2021-dos mil veintiuno. -----

VISTO . - El expediente administrativo No. S-005/2021, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de enero de 2021-dos mil veintiuno presentada por la C. MARÍA ESTHELA DÍAZ PÉREZ DE MAY, en carácter de propietaria; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión** del predio identificado bajo el expediente catastral número **51-004-080**, colindante a la calle Privada Valle de la Estanzuela en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 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 Municipal de Monterrey.

II. Que el 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 el predio se ubica en el plano de densidades como Densidad según porcentaje de pendientes, donde de acuerdo a las normas de densidades y lineamientos urbanísticos se permiten hasta: 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento.

III. Que el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.



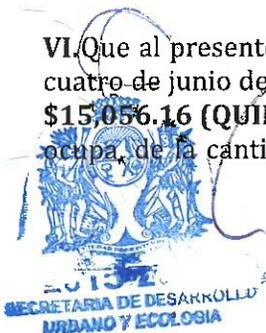
IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, entre éstas la indicada en la fracción I del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: *“Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida”*; por lo que la promovente acompaña copia de la Escritura pública número 35,451-treinta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y uno, de fecha 29-veintinueve de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, relativa a la Constitución Unilateral de Derecho Real de Servidumbre Voluntaria de Paso respecto de una superficie de 1,080.90 m2 (“predio sirviente”) en beneficio del “predio dominante 3-B” con superficie de 7,693.93 m2 y de los lotes que resulten de su subdivisión, estableciendo que las áreas de servidumbre serán destinadas única y exclusivamente para utilizarse como vialidad y banquetas para camino peatonal de acceso y salida de vehículos y peatones desde y hacia el “predio dominante 3-B”, encontrándose inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 1152, volumen 196, libro 47 sección Gravamen de fecha 26-veintiséis de junio de 2020-dos mil veinte.

V. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, entre éstas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: *“...Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía...”*. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies:

Lote	SUPERFICIE NETA metros cuadrados	SERVIDUMBRE DE PASO	SUPERFICIE TOTAL metros cuadrados	FRENTE
001	1,595.51	---	1,595.51	Privada Valle de la Estanzuela
002	1,408.51	---	1,408.51	Servidumbre de paso
003	1,446.21	---	1,446.21	Servidumbre de paso
004	1,410.52	---	1,410.52	Servidumbre de paso
005	1,833.18	1,080.90	2,914.08	Privada Valle de la Estanzuela y Servidumbre de paso
Total	7,693.93	1,080.90	8,774.83	

en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente, y 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 Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%- por ciento; el predio que nos ocupa presenta pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 5.22 %; por lo que llevando a cabo del análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **8,774.83 m2** resultan permitidas **las 05-cinco unidades** solicitadas por lo que, cumple con la normatividad señalada

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3430000059999**, de fecha 04-cuatro de junio de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$15,056.16 (QUINCE MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS 16/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$18,820.20 (DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS 20/100 M.N.) se





aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del mismo año; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción I de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

VII. Que, en el presente caso y por la ubicación del predio en comento, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y satisface los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020; además de cumplir con lo relativo a la densidad propuesta para usos habitacionales, superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; solventando los requisitos mínimos que señalan los artículos 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., con por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral **51-004-080** en los términos descritos en el numeral V del apartado de Considerandos de la presente resolución, la cual se describe gráficamente en el plano que al efecto se autoriza; colindante a la calle Privada Valle de la Estanzuela en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, del Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el Artículo 234, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio

TERCERO: Atendiendo a lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. 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.



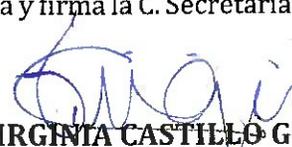
QUINTO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 25-veinticinco de noviembre de 2020-dos mil veinte, si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los alineamientos viales que se indican gráficamente en el plano del proyecto de subdivisión que al efecto se autoriza.

SEXTO: 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 segundo párrafo del artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: "Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de 10-diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos establecidos en el presente capítulo para su obtención, y tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León."

SÉPTIMO: 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 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

NOVENO: Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse José Eduardo Galindo Mercado siendo las 13:00 horas del día 18 del mes de Junio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

NOMBRE José Eduardo Galindo Mercado

FIRMA Allex

FIRMA 