



No. de Oficio: 10060/SEDUE/2019
Expediente N° S-156/2018
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

[Redacted]

Juan Escutia No. 512, Colonia Obrera.
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 25-veinticinco días del mes de marzo de 2019-dos mil diecinueve. -----

VISTO . - El expediente administrativo No. **S-156/2018**, formado con motivo del escrito presentado el 14-catorce de diciembre del 2018-dos mil dieciocho por [Redacted]

[Redacted] en su carácter de propietarios, por medio el cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 03-tres porciones**, del predio con superficie de **1,929.77 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **32-084-059**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: a) **Contrato de Donación**, contenido en la Escritura Pública Número **29621**-veintinueve mil seiscientos veintiuno, de fecha 26-veintiséis de febrero de 2015-dos mil quince, ante el Lic. Juan José Flores Rodríguez, Notario Público, Titular de la Notaria No. 28-veintiocho, con ejercicio en esta Ciudad e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **4279**, Volumen 291, libro 172, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 28-veintiocho de mayo de 2015-dos mil quince, b) Escritura Pública Número **1,256**-mil doscientos cincuenta y seis, de fecha 21-veintiuno de enero de 2016-dos mil dieciséis, ante la Lic. Cecilia Guadalupe Flores Leal, Notario Público, Titular de la Notaria No. 28-veintiocho, con ejercicio en esta Ciudad e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **4382**, Volumen 294, libro 176, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2016-dos mil dieciséis c) Rectificación de medidas, ratificada en fecha 16-dieciséis de julio del 2018-dos mil dieciocho, ante la Lic. Cecilia Guadalupe Flores, Notario Público Titular número 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 028/29,170/18-cero veintiocho diagonal veintinueve mil ciento setenta diagonal dieciocho e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número **4462**, Volumen 119, Libro 90, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de julio del 2018-dos mil dieciocho, predio colindante a la Av. Junco de la Vega y Privada Orión en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, del Municipio de Monterrey, N. L. y además visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

CONSIDERANDO

I. Qué de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Baja tipo D-4 de hasta 33 viviendas por hectárea.

023506



II. 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.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 14-catorce de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, manifiesta lo siguiente: " *...por así convenir a nuestros intereses realizaremos el trámite de **SUBDIVISION** del referido predio ante dicha Secretaria a su digno cargo, con motivo de la disolución de la copropiedad que realizaremos los suscritos sobre el mencionado bien inmueble...*"

IV. 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, debiendo observar normas básicas, 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...*"

V. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **551.960 m²** y **ochavo con una superficie de 2.90 m²** colindante a la Av. Junco de la Vega y Privada Orión, **Lote 2** con una superficie de **687.460 m²** colindante a la Av. Junco de la Vega y **Lote 3** con una superficie de **687.450 m²** colindante a la Av. Junco de la Vega, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada en el Municipio de Monterrey, N. L. así mismo, para el predio en comento 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 Baja D-4 en donde se permiten hasta 33 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 **1,929.77 m²** resultan permitidas los **03-tres** 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; 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 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 212, 230 fracciones I a V, 234, 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 279 y 280 fracciones I a la IX 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., artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y 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 03-tres porciones**, del predio con superficie de **1,929.77 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **32-084-059**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **551.960 m2** y **ochavo** con una **superficie de 2.90 m2** colindante a la Av. Junco de la Vega y Privada Orión, **Lote 2** con una superficie de **687.460 m2** colindante a la Av. Junco de la Vega, **Lote 3** con una superficie de **687.450 m2** colindante a la Av. Junco de la Vega, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada en el 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 deberá diferir 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 14-catorce de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para las calles Junco de la Vega y Privada Orión respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar banqueta existente para la calle Junco de la Vega y Privada Orión. Respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 mts en la esquina. Si se prevé la modificación de los alineamientos de **tránsito de la vía pública** con la que colinda el predio.

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. De acuerdo al Artículo 279 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.* de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 280 fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero 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: 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, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martín Martínez Barrón, 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. ROQUE YÁÑEZ RAMOS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



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

VCG/gsp/mcac/BCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse _____ siendo las 11:55 horas del día 12 del mes de abril del año _____.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Saul A. Morales Juárez
FIRMA _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____
FIRMA _____