



No. de Oficio: 9610/SEDUE/2019
Expediente: S-068/2018
Asunto: Fusión- Subdivisión

INSTRUCTIVO

[REDACTED]
[REDACTED]
C. Marte N° 245, Col. Contry.
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 19-diecinueve días del mes de febrero del 2019-dos mil diecinueve. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-068/2018**, formado con motivo del escrito presentado en fecha 18-dieciocho de junio del 2018-dos mil dieciocho por [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Fusión- Subdivisión en 03-tres porciones** de los predios identificados con el número de expediente catastral **32-064-012** con una superficie de **7,466.138 m2** y predio identificado con el número de expediente catastral **32-064-023** con una superficie de **496.252 m2**, los cuales se acreditan mediante Escritura Pública Número **6,302**-seis mil trescientos dos, de fecha 27-veintisiete de noviembre del 2014-dos mil catorce, ante el Lic. Raúl Ricardo Pedraza Rodríguez, Notario Público Titular No. 2-dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **288**, Volumen **291**, libro 12, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 16-dieciseis de enero del 2015-dos mil quince, predios colindantes a la Av. Revolución y Sendero Sur 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.Que 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 Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, en una zona clasificada como Corredor de Alto Impacto.

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 los solicitantes de fecha 18-dieciocho de junio del 2018, manifiestan lo siguiente: "...el motivo de la solicitud que al efecto presentamos a Usted es con el fin de obtener la LICENCIA MUNICIPAL DE FUSION y posterior SUBDIVISION de dichos lotes, para tener un resultado final de tres lotes, por asi convenir a nuestros intereses y al uso del mismo."

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, entre estas 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 de **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que el predio con superficie de **7,466.138 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **32-064-012**, y predio con superficie de **496.252 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **32-064-023 se fusionaran en 01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **7,953.79 m²** y **ochavo de 8.60 m²** el cual será **subdividido en 03-tres porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote No. 1** con superficie de **1,870.00 y ochavo de 8.60 m²**, predio colindante a la Av. Sendero Sur, **Lote No. 2** con superficie de **3,825.63 m²**, predio colindante a la Av. Revolución, y **Lote No. 3** con una superficie de **2,258.16 m²**, predio colindante a la Av. Revolución en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada; así mismo, y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de zona, que se clasifica como Densidad Alta D-10 en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **7,953.79 m²** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. Que en el presente caso, el Proyecto de **Fusión- 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 Fusión-Subdivisión de los lotes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 229, 230 fracciones I a V, 402 primer y último párrafo, transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 279, 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.; 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 **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que el predio con superficie de **7,466.138 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **32-064-012**, y predio



con superficie de **496.252 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **32-064-023** se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **7,953.79 m²** y **ochavo de 8.60 m²** el cual será **subdividido** en **03-tres porciones**. Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote No. 1** con superficie de **1,870.00** y **ochavo de 8.60 m²**, predio colindante a la Av. Sendero Sur, **Lote No. 2** con superficie de **3,825.63 m²**, predio colindante a la Av. Revolución, y **Lote No. 3** con una superficie de **2,258.16 m²**, predio colindante a la Av. Revolución en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, del Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Los límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, relotificaciones o subdivisiones de lotes o predios. Los lotes o predios resultantes de las acciones mencionadas tendrán el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas de acuerdo al plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y a la Matriz de Compatibilidad del mismo.

TERCERO: 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.

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 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.

QUINTO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial de fecha 22-veintidos de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la Av. Revolución, respetar sección vial de 40.00 m; 20.00 m del eje de avenida hacia su propiedad. Para Sendero Sur, respetar sección vial de 20.00 m. Respetar ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 m en la esquina. Si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo 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 fusión- 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 fusiones, subdivisiones, 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 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, 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 Martin Martinez 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/SGS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse _____ siendo las 12:00 horas del día 14 del mes de Mayo del año 2011.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Maleny Aranda

NOMBRE _____

FIRMA

FIRMA _____