



No. de Oficio: 10492/SEDUE/2019
Expediente: S-108/2018
Asunto: Fusión - Subdivisión

INSTRUCTIVO

**AL C. JAVIER ARECHAVALETA SANTOS
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
VIDRIERA MONTERREY, S.A. DE C.V.**

Calle Adán Hernández Rojas #405-B, Col. El Obispo
San Pedro Garza García, 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 16-dieciséis días del mes de mayo del 2019-dos mil diecinueve. --- V I S T O . - El expediente administrativo No. S-108/2018, formado con motivo del escrito presentado el día 29-veintinueve de agosto del 2018-dos mil dieciocho por el **C. Javier Arechavaleta Santos** en su carácter apoderado Legal de la persona moral denominada **VIDRIERA MONTERREY, S.A. DE C.V.**, lo cual acredita mediante Escritura Pública número 6,047-seis mil cuarenta y siete, de fecha 16-dieciseis de julio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, titular de la Notaria Publica número 25-veinticinco con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, con residencia en este municipio; por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **138,386.29 m²**, identificado bajo los expedientes catastrales número **06-319-002, 06-319-004 y 06-319-007**, el cual se acredita mediante Escritura Pública número 8,455-ochos mil cuatrocientos cincuenta y cinco, de fecha 20-veinte de agosto del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, titular de la Notaria Publica número 25-veinticinco con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, con residencia en este municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **6775**, Volumen 294, libro 271, Sección Propiedad, de fecha cinco de agosto del 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a las calles Magallanes, Escobedo y Progreso, Colonia Treviño, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, del Municipio de Monterrey, N. L. y además visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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 Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea.



II. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día 23-veintitrés de octubre del 2018-dos mil dieciocho, manifiesta lo siguiente: "...le solicito: UNICO. -
Tenga a bien autorizarnos a la brevedad posible el expediente administrativo S-108/18, en virtud de que cumple con lo establecido por la Ley que rige la materia y es de vital importancia para mi representada, contar con dicha autorización..."

III. 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 el promovente acompaña Convenio de otorgamiento de Servidumbre voluntaria de paso, contenida en la Escritura pública número 12,365-doce mil trescientos sesenta y cinco, de fecha 12-doce de julio del 2018.

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 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	FRENTE A CALLE
1	124,555.89	6,761.36	131,317.25	Magallanes, Escobedo y Progreso
2	321.44	---	321.44	Escobedo
3	120.62	---	120.62	Servidumbre de paso
4	740.05	---	740.05	Servidumbre de paso
5	5,886.93	---	5,886.93	Magallanes y Escobedo
Total	-----	---	138,386.29	-----

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna 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 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 **138,386.29 m2** resultan permitidas las **05-cinco** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

J.

V. 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, 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 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 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., artículo 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal 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 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **138,386.29 metros cuadrados**, identificado bajo los expedientes catastrales número **06-319-002, 06-319-004 y 06-319-007**, para quedar como sigue:

Lote	SUPERFICIE NETA metros cuadrados	SERVIDUMBRE DE PASO	SUPERFICIE TOTAL	FRENTE A CALLE
1	124,555.89	6,761.36	131,317.25	Magallanes, Escobedo y Progreso
2	321.44	---	321.44	Escobedo
3	120.62	---	120.62	Servidumbre de paso
4	740.05	---	740.05	Servidumbre de paso
5	5,886.93	---	5,886.93	Magallanes y Escobedo
Total	-----	---	138,386.29	----

6
Colonia Treviño, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna en el Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Que atento a lo dispuesto por el artículo 230 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que permite en la subdivisión el acceso a los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso legalmente constituida, la cual en el caso que nos ocupa, servirá de acceso a los lotes resultantes, se hace del conocimiento de los promoventes, que deberán constituir la referida servidumbre de paso con carácter de irrevocable ante Notario Público, el que se establezca que es el acceso para los lotes resultantes, identificados como lotes 3 y 4 de la subdivisión que nos ocupa, a fin de que conserve el destino para cuyo efecto se autoriza, lo que deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, en caso

de que se transmita la propiedad de los referidos lotes resultantes de la subdivisión con la finalidad de que se formalice dicha obligación.

TERCERO: 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.

CUARTO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 11-once de octubre de 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para las calles Magallanes, Escobedo y Vía Tampico, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la calle Progreso, respetar una sección de 16.00 metros, 8.00 metros del eje de la vía hacia su propiedad. Si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

QUINTO: Se hace del conocimiento al interesado que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberá 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, retificaciones 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.

SEXTO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberá 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.

SÉPTIMO: 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.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

OCTAVO: Lo que antecede, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, por la autorización que se emite, para lo cual deberá efectuar el pago equivalente de 42 cuotas de UMA (Unidad de Medida y Actualización) por lote resultante, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en tramitaciones por subdivisiones, parcelaciones, fusiones y relotificaciones, por cada lote o fracción resultante, 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, acompañando a este instructivo el recibo de pago que emite la Tesorería Municipal de Monterrey, 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 Iozano, Pedro Alexis Pérez Segundo, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda y Maleny Coral Aranda Celestino, 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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA


LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


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

VCG/gsp/SS/bash


Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Luis Tapia Morales siendo las 8:44 horas del día 05 del mes de junio del año 2011.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Maleny Coral

FIRMA 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Luis Tapia Morales

FIRMA 



