



No. de Oficio: 10611/SEDUE/2019
Expediente: S-135/2018
Asunto: Fusión-Subdivisión

INSTRUCTIVO

AL C. JAIME ISRAEL TREVIÑO FLORES,
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
JT 75 INMOBILIARIA S.A. DE C.V.
Calle Daniel Zambrano No. 528, Colonia Chepevera.
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 27-veintisiete días del mes de mayo del 2019-dos mil diecinueve. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-135/2018, formado con motivo del escrito presentado en fecha 04-cuatro de octubre del 2018-dos mil dieciocho por el C. JAIME ISRAEL TREVIÑO FLORES, apoderado legal de la persona moral denominada "JT 75 INMOBILIARIA S.A. DE C.V."; acreditándose mediante Escritura Pública Número 6,621-seis mil seiscientos veintiuno de fecha 23-veintitres de octubre del 2013-dos mil trece, ante el Lic. Jorge Iván Salazar Tamez Notario Público Titular No. 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado y residencia en Santiago Nuevo León; mediante la cual solicita la **Fusión-Subdivisión en 02-dos porciones** de los predios identificados con el número de expediente catastral **37-221-014** con una superficie de **161.80 m2**, predio identificado con el número de expediente catastral **37-221-015** con una superficie de **161.80 m2** y predio identificado con el número de expediente catastral **37-221-016** con una superficie de **161.77 m2**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura pública número 15,367-quince mil trescientos sesenta y siete, de fecha 24-veinticuatro de junio del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante el Lic. Jorge Iván Salazar Tamez Notario Público Titular No. 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado y residencia en Santiago Nuevo León bajo el número **6673**, volumen 294, libro 267, sección Propiedad, de fecha 03-tres de agosto del 2016-dos mil dieciséis, **b)** Escritura pública número 14,099-catorce mil noventa y nueve, de fecha 16-dieciseis de marzo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante el Lic. Jorge Iván Salazar Tamez Notario Público Titular No. 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado y residencia en Santiago Nuevo León bajo el número **6654**, volumen 294, libro 267, sección Propiedad, de fecha 02-dos de agosto del 2016-dos mil dieciséis, predios colindantes a la calle Del Rey, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, 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 Satélite, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio.
- 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 04-cuatro de octubre del 2018-dos mil dieciocho, manifiestan lo siguiente: *"Los lotes antes mencionados, posteriormente a la fusión de los lotes antes mencionados en un solo lote de superficie total resultante de 485.37 m2, me permito solicitar la subdivisión de este lote fusionado, en 2 lotes, LOTE A de superficie resultante de 242.835 m2 y LOTE B de superficie resultante 242.835 m2, para fines de construcción convenientes."*

025119



IV. Que en fecha 27-veintisiete de marzo del 2019-dos mil diecinueve, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 22-veintidos de febrero del 2019-dos mil diecinueve, bajo el oficio N° 9522/SEDUE/2019, en donde se hacen del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes:"

- 1.- Presentar documental que acredite fehacientemente que los predios objeto del trámite que nos ocupa, forman parte de colonia o fraccionamiento debidamente autorizado.
- 2.- Verificar y Corregir superficie de los polígonos resultantes dentro del Plano, no coincide con superficie total.

V. Escrito libre presentado por el propio Promovente, en fecha 12-doce de abril del 2019-dos mil diecinueve, en respuesta al oficio N° 9522/SEDUE/2019, de fecha 22-veintidos de febrero del 2019-dos mil diecinueve, vinculado al expediente; exponiendo lo siguiente: "En respuesta al oficio con numero: 9522/SEDUE/2019 que recibí en mi domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicado en la calle Daniel Zambrano # 528, Col. Chepevera en Monterrey N.L. sobre el expediente administrativo N° S-135/2018, el cual consta de una solicitud para autorización de Fusión-Subdivisiones en 02 porciones..."

Hago constar que presentado anexa a esta carta de respuesta, la información solicitada en el oficio recibido antes mencionado, la cual se describe a continuación.

- Se modificaron los datos que presentaban error de decimales en las dimensiones y cuadros de áreas del polígono en el plano, así mismo se presentan los 7 planos solicitados en tamaño 90x60cm en el lugar de tamaño doble carta.
- Así mismo se modifica en el plano, el dato del nombre de la colonia donde se ubica el predio."

VI. 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..."

VII. Que del proyecto de Fusión - Subdivisión presentado se desprende que el predio con superficie de 161.80 m², identificado bajo el expediente catastral número 37-221-014, predio con superficie de 161.80 m², identificado bajo el expediente catastral número 37-221-014 y predio con superficie de 161.77 m², identificado bajo el expediente catastral número 37-221-015, se fusionaran en 01-una porción, resultando el Lote con superficie de 485.37 m² el cual será subdividido en 02-dos porciones.

Resultando finalmente de la siguiente manera: LOTE A con superficie de 242.685 m² predio colindante a la calle Del Rey y LOTE B con superficie de 242.685 m² predio colindante a la Del Rey, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite; 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 485.37 m² resultan permitidas las 02-dos unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VIII. 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 LXXVI, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 212, 229, 230 fracciones I a V, 234, 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 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 Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que el predio con superficie de **161.80 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **37-221-014**, predio con superficie de **161.81 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **37-221-015** y predio con superficie de **161.77 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **37-221-016**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **485.37 m²** el cual será subdividido en **02-dos porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **LOTE A** con superficie de **242.685 m²** predio colindante a la calle Del Rey y **LOTE B** con superficie de **242.685 m²** predio colindante a la Del Rey, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, 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 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 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 16-dieciséis de agosto del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Del Rey, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No 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: 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.

DÉCIMO: 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 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. -----



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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

VCG/gsp/mcac/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Jaime I. Treviño siendo las 11:00 horas del día 05 del mes de 06 del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Arq. Liliana A. Zapata

FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

Jaime I. Treviño Flores

FIRMA