

INSTRUCTIVO

C. HECTOR DE LA GARZA MARTINEZ.

Río Panuco Ote. No. 412, Col. Del Valle
San Pedro Garza García, N. L.
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de mayo de 2016-dos mil dieciséis.-----
V I S T O .- El expediente administrativo No. S-001/2016, formado con motivo del escrito presentado el 11-once de enero del 2016-dos mil dieciséis por el **C. HECTOR DE LA GARZA MARTINEZ**, en su carácter de PROPIETARIO mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 04-cuatro porciones**, del predio con superficie de **4,003.86 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **52-007-623**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 8,694-ocho mil seiscientos noventa y cuatro, de fecha 21-veintiuno de agosto del 2000-dos mil, pasada ante la Fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Notario Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en esta Ciudad e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 7144, Volumen 248, libro 145, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-dieciséis de octubre del 2000-dos mil; y Rectificación de Medidas Ratificada ante el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, según consta en el acta Fuera de Protocolo Número 1,255/2003, de fecha 02-dos de octubre del 2003-dos mil tres e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 540, Volumen 22, libro 6, Sección Actas Aclaratorias, Unidad Monterrey, de fecha 03-tres de octubre del 2003-dos mil tres; Predio colindante al Camino a la Tachiquera (actualmente Camino al Club Campestre del Círculo Mercantil Mutualista de Monterrey, A. C.), en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el 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, 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, indicado en el plano de densidades como Crecimiento Controlado, permitiendo hasta 15-quince viviendas por hectárea para la zona, al presentar un porcentaje del 0 al 15% de pendiente.
- II. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante en esta Secretaría de fecha 17-dieciséis de diciembre del año 2015-dos mil quince y recibido en esta Secretaría el 11-once de enero del presente año, señala lo siguiente: *"El motivo de esta subdivisión es heredar a nuestros hijos, los lotes ya subdivididos, este lote cuenta con 4,003.86 m2."*
- III. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió el oficio número **740/SEDUE/2016**, en fecha 09-nueve de febrero de 2016-dos mil dieciséis, notificado el día 16-dieciséis de febrero del presente año, por medio del cual previno al solicitante para que dentro de un término de **20-veinte días hábiles** contados a partir de la notificación del referido oficio, allegara a esta Autoridad la siguiente documentación indispensable para estar en condiciones de resolver lo conducente, como enseguida se transcribe: *"a) Presentar documento mediante el cual acredite fehacientemente haber cumplido con anterioridad con la obligación de ceder área a favor de Municipio de Monterrey o en su caso, dar cumplimiento a la obligación señalada en el artículo 201, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León"*
- IV. Que el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.
- V. Que en relación a lo indicado en los considerandos que antecede, es de señalar que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 08-ocho de marzo del presente año por el propietario del predio en comento, manifiesta y solicita lo siguiente: *".....Acuso recibo de su misiva del 9 de Febrero de este año, en la cual me dice, que por no ser un fraccionamiento aprobado, para mi solicitud de una subdivisión, en los dos (sic) terrenos de mi propiedad en la Colonia El Uro con expediente*



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio No. 1738/SEDUE/2016

Expediente N° S-001/2016

Asunto: Subdivisión

catastral números 52-007-623 - y 52-007-624 (sic) se requiere ceder el 17 % de cada lote al municipio hacer el pago por el equivalente.....Le informo que estoy de acuerdo en ello y únicamente quiero solicitarle que me haga el favor de autorizar dicho pago al momento en que se construya o se venda

VI. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que en el predio existe construcción.

VII. Conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población en dos o más, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción IV del numeral en comento, que a la letra indica lo siguiente: "IV. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan".

VIII. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: Lote 1 con una superficie de 1,000.00 m2 , Lote 2 con una superficie de 1,000.00 m2 , Lote 3 con una superficie de 1,000.00 m2 y Lote 4 con una superficie de 1,003.86 m2, colindantes al Camino a la Tachiquera (actualmente Camino al Club Campestre del Círculo Mercantil Mutualista de Monterrey, A. C.), en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, así mismo, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de 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 en terrenos con pendientes del 0 al 15 %, el proyecto solicitado muestra pendientes en ese rango, como se observa en las fotos del terreno presentadas por el solicitante, así mismo respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de 4,003.86 metros cuadrados resultan permitidas las 04-cuatro unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

IX. 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 I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 191 fracción IX, 221 fracción I a IV, 225,279, 280 fracciones I a la IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto 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 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 Subdivisión en 04-cuatro porciones, del predio con superficie de 4,003.86 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 52-007-623, para quedar como sigue: Lote 1 con una superficie de 1,000.00 m2 , Lote 2 con una superficie de 1,000.00 m2 , Lote 3 con una superficie de 1,000.00 m2 y Lote 4 con una superficie de 1,003.86 m2, colindantes al Camino a la Tachiquera (actualmente Camino al Club Campestre del Círculo Mercantil Mutualista de Monterrey, A. C.), en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, 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 que conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior además atendiendo a lo solicitado por el promovente mediante escrito presentado en esta Secretaría el día 08-ocho de marzo del presente año.

TERCERO: Atendiendo lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de construcción ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 221 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarios para atender a los nuevos predios 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 al informativo de alineamiento vial de fecha 10-diez de Diciembre de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para el Camino al Círculo Mercantil Mutualista (antes Camino a la Tachiguera), 16.00 metros, .8.00 metros del eje del camino y hacia ambos lados. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

SEXTO: 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, lo anterior de acuerdo al Artículo 279 de 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.*

SÉPTIMO: 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.

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 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del 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, 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. -----



C. LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse MAPA del Carmen de los Santos Soto siendo las 11:48 horas del día 15 del mes de JUNIO del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA Jorge E. Zambrano O.

FIRMA MAPA del Carmen de los Santos Soto

NOMBRE JORGE E. ZAMBRANO O.

NOMBRE MAPA del Carmen de los Santos Soto

