

I N S T R U C T I V O

**AL C. ANTONIO ARENAS PEREZ, APODERADO LEGAL DE
LOS C.C. GUSTAVO GUAJARDO GARZA, ALEJANDRO FRANCISCO, MARCELA Y ALBERTO TODOS DE
APELLIDOS GUAJARDO VILLARREAL**

Álamos No.714, Col. Los Tabachines
San Nicolás de los Garza, N.L.
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de Junio de 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O - El expediente administrativo No. S-060/2016, formado con motivo del escrito presentado por el C. ANTONIO ARENAS PEREZ, quien acredita su personalidad como representante legal mediante carta poder especial para Actos de Administración y Actos de Dominio, de fecha 11-once de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, ratificada ante el Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Número 108-ciento ocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en Acta Fuera de Protocolo N° 9,747, que al efecto le otorgan los C.C. GUSTAVO GUAJARDO GARZA, ALEJANDRO FRANCISCO, MARCELA Y ALBERTO TODOS DE APELLIDOS GUAJARDO VILLARREAL, en su carácter de PROPIETARIOS, por medio del cual solicitan la autorización de Fusión en 01-una porción, Predio identificado con el expediente catastral número 16-019-002 con 7,962.57 m2 y Predio identificado con el expediente catastral número 16-019-052 con 12,124.78 m2, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: A) Escritura Pública Número 37,396-treinta y siete mil trescientos noventa y seis, de fecha 25-veinticinco de Marzo de 1982-mil novecientos ochenta y dos, pasada ante la Fe del Licenciado Daniel Elizondo Páez, Titular de la Notaría Pública Número 47-cuarenta y siete, en ejercicio en este Municipio, e inscrita bajo el número 4464, Volumen 191, libro 90, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 26-veintiseis de Julio de 1982-mil novecientos ochenta y dos; B) Escritura Pública Número 9,034-nueve mil treinta y cuatro, de fecha 20-veinte de Febrero del 2012-dos mil doce, pasada ante la Fe del Licenciado Manuel García Garza, Titular de la Notaría Pública Número 62-sesenta y dos, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, e inscrita bajo el número 4347, Volumen 282, libro 174, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de Mayo del 2012-dos mil doce; C) Acta Fuera de Protocolo Número 26,958-veintiseis mil novecientos cincuenta y ocho, pasada ante la Fe del Licenciado Manuel García Garza, Titular de la Notaría Pública Número 62-sesenta y dos, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, e inscrita bajo el número 6996, Volumen 111, libro 140, Sección Auxiliares, de fecha 02-dos de Diciembre de 2014-dos mil catorce; para posteriormente Subdividirse en 02-dos porciones; predios colindantes a la Calle Servicio Postal (antes Ladrón de Guevara), Colonia Regina, Delegación Centro, Distrito Industrial Moderna, del Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

C O N S I D E R A N D O

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 Centro, Distrito Industrial Moderna, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta tipo D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona.

II. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante de fecha 18-dieciocho de Abril del presente año y recibido en esta Secretaría el día 22-veintidos del mismo mes y año, manifiesta lo siguiente: *"Por medio de la presente, ocurrimos a solicitarle nos sea autorizada la fusión y subdivisión de 2 dos inmuebles de nuestra propiedad, ubicados en la calle Servicio Postal (antes Ladrón de Guevara) No. 202, en la Colonia Regina de esta ciudad.....y se encuentran amparados bajo los expedientes catastrales 16-019-002 y 16-019-052, lo anterior en virtud de que tenemos la necesidad de disolver la copropiedad que tenemos sobre dichos Inmuebles"*.

III. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que los predios se encuentran con construcción.

IV. Que los predio objeto de la fusión-subdivisión, identificados con el expediente catastral número 16-019-002 con superficie de 7,962.57 metros cuadrados, y predio identificado con el expediente catastral número 16-019-052 con superficie de 12,124.78, pertenecen a la Colonia Regina, según la documental Número 37,396-treinta y siete mil trescientos noventa y



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio No. 1742/SEDUE/2016

Expediente N° S-060/2016

Asunto: Fusión -Subdivisión

seis, de fecha 25-veinticinco de Marzo de 1982-mil novecientos ochenta y dos, y Numero 9,034-nueve mil treinta y cuatro, de fecha 20-veinte de Febrero del 2012-dos mil doce, descritas anteriormente; es decir no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 201, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

V. 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"*.

VI. Que del proyecto de Fusión-Subdivisión presentado se desprende que el Predio marcado con el número 1, identificado bajo el expediente catastral número 16-019-002 con una superficie de 7,962.57 m² y el predio marcado con el número 2, identificado bajo el expediente catastral número 16-019-052 con una superficie de 12,124.78 m² se Fusionaran para formar un Polígono con una superficie de 20,087.35 metros cuadrados, para posteriormente Subdividirse en 02-dos porciones y resultar de la siguiente manera: Lote 01 con una superficie de 10,297.68 m² y Lote 02 con una superficie de 9,789.67 m², ubicados en la calle Servicio Postal (antes Ladrón de Guevara); 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, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para la superficie total de 20,087.35 metros cuadrados, resultan permitidas las 02-dos unidades del proyecto presentado, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VII. 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 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, 220, 221 fracción I a IV, 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 Fusión-Subdivisión de la siguiente manera: el predio identificado con el expediente catastral número 16-019-002 con una superficie de 7,962.57 m² y el predio identificado con el expediente catastral número 16-019-052 con una superficie de 12,124.78 m², se Fusionaran para formar un Polígono con una superficie de 20,087.35 metros cuadrados, para posteriormente Subdividirse en 02-dos porciones y resultar de la siguiente manera: Lote 01 con una superficie de 10,297.68 m² y Lote 02 con una superficie de 9,789.67 m², ubicados en la calle Servicio Postal (antes Ladrón de Guevara), Delegación Centro, Distrito Industrial Moderna, del Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: 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.

TERCERO: De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 15-quince de marzo de 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para la calle Servicio Postal (antes Ladrón de Guevara) 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.

2/3

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

Oficio No. 1742/SEDUE/2016

Expediente N° S-060/2016

Asunto: Fusión -Subdivisión

CUARTO: 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 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.*

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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 VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

VCG/jprg/SCS/bas

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse ANTONIO ARENAS PEREZ siendo las 9:14 horas del día 16 del mes de JUNIO del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

JORGE E. ZAMARCO

NOMBRE

ANTONIO ARENAS PEREZ

