

INSTRUCTIVO

C. YOLANDA CAVAZOS GONZALEZ VIUDA DE CAVAZOS.

Carretera Nacional KM 267, El Uro
Monterrey, N. L.
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de junio de 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O .- El expediente administrativo No. S-088/2015, formado con motivo del escrito presentado el día 08-ocho de julio del 2015-dos mil quince, por la **C. YOLANDA CAVAZOS GONZALEZ VIUDA DE CAVAZOS** en su carácter de PROPIETARIA mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **2,883.13 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-008-023**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a).**- Escritura Pública Número 9,685-nueve mil seiscientos ochenta y cinco, de fecha 11-once de Agosto de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Titular de la Notaria Publica Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en este Municipio, la cual está inscrita bajo el número 9398,Volumen 204,Libro 236,Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 12-doce de Noviembre de 1986-mil novecientos ochenta y seis ; **b).**-Escritura Pública Número 41,320-cuarenta y un mil trescientos veinte, de fecha 28-veintiocho de Agosto de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Titular de la Notaria Publica Número 60-Sesenta, con ejercicio en este Municipio, la cual está inscrita bajo el número 5553,Volumen 230,Libro 139,Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 15-quinque de septiembre de 1995-mil novecientos noventa y cinco ; **c).**-Acta Aclaratoria ratificada ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Titular de la Notaria Publica Número 40-cuarenta, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado contenida en el Acta Fuera de Protocolo Número 13,585/2012, de fecha 07-siete de Septiembre de 2012-dos mil doce, la cual está inscrita bajo el número 4987,Volumen 107,Libro 100,Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de septiembre del 2012-dos mil doce; y **d).**- Rectificación de Medidas ratificada ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Titular de la Notaria Publica Número 40-cuarenta, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado contenida en el Acta Fuera de Protocolo Número 25,691/2014, de fecha 22-veintidos de diciembre del 2014-dos mil catorce, la cual está inscrita bajo el número 3,Volumen 113,Libro 1,Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, de fecha 05-cinco de enero del 2015-dos mil quince ; predio ubicado colindante a la Carretera Nacional Monterrey-México, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola, 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-quinque viviendas por hectárea para la zona, al presentar un porcentaje del 0 al 15% de pendiente.
- II. Que de acuerdo al escrito presentado por la solicitante ante esta Secretaría en fecha 08-ocho de julio del 2015-dos mil quince, manifestando lo siguiente: *"Por medio del presente escrito le solicito sea recibido y autorizado el proyecto de Subdivisión de un predio de mi propiedad ubicado en el Uro Jurisdicción de la Estanzuela de esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León el cual tiene una superficie de 2,883.13 M2 y se encuentra identificado como lote de terreno catastralmente número 023 manzana 008 y amparado en el expediente Catastral número 51-008-023 .-El proyecto de Subdivisión es en dos lotes con superficie de 2,646.71 M2 y 236.42 M2, dicha subdivisión se deriva de una Promesa de Compra Venta que la suscrita celebró con la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, respecto del lote con superficie de 236.42 M2, para ser utilizada dicha superficie para ampliación de un terreno en la Carretera Nacional, siendo dicho proyecto una subdivisión natural y de hecho dado que dicha superficie prometida en venta ya paso a ser Patrimonio Inmueble Federal y lo único que falta es la formalización de la escrituración definitiva de la compra venta a favor de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.-"*
- III. 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.
- IV. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió el oficio número **2102/2015/DIFR/SEDUE**, en fecha 23-veintitres de octubre del 2015-dos mil quince, notificado el día 27-veintisiete de octubre del 2015-dos mil quince, por medio del cual previno al solicitante para que 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"

V. 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.

VI. 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 junio del presente año, manifiesta y solicita lo siguiente: " Por medio de la presente y en respuesta a preventiva de fecha 23 de octubre del 2015 con numero de oficio 2102/2015/DIFR/SEDUE en relación a mi solicitud de subdivisión con número de expediente S-088/2015, del predio de mi propiedad con Expediente Catastral 51-008-023 en donde la Secretaría a su cargo me requiere lo siguiente: 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." " Le solicito diferir dicha obligación, conforme lo dispone el Artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual señala que : se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio"

VII. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que el predio se encuentra con construcción.

VIII. 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".

IX. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **2,646.71 metros cuadrados** y **Lote 2** (afectación Carretera Nacional) con una superficie de **236.42 metros cuadrados**; 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 presenta pendientes en ese rango, como se muestra en curvas de nivel del plano y 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 **2,883.13 metros cuadrados**, resultan permitidas las 02-dos unidades, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

X. Que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020; 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 02-dos porciones**, del predio con superficie de **2,883.13 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-008-023**, para resultar **Lote 1** con una superficie de **2,646.71 metros cuadrados** y **Lote 2** (afectación Carretera Nacional) con una superficie de **236.42 metros cuadrados**, ubicados colindantes a la Carretera Nacional Monterrey-México, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Bola, 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 la promovente mediante escrito presentado en fecha 08-ocho de junio 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 edificación 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 27-veintisiete de mayo del 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para la Carretera Nacional, 64.00 metros, 32.00 metros del eje de la carretera 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

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
VCG/jamc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse YOLANDA CAVAZOS GONZALEZ siendo las 12:09 horas del día 17 del mes de JUNIO del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA [Firma]
NOMBRE JORGE E. ZAMBRANO D.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Firma]
NOMBRE Yolanda Cavazos D.

