

INSTRUCTIVO

C. JOSE FRANCISCO GUAJARDO CANTU

Priv. Loma de los Pinos N° 5923 Col. Hacienda La Estanzuela
Monterrey, N.L.
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de junio de 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO .- El expediente administrativo No. **S-155/2015**, formado con motivo del escrito presentado el 10-diez de diciembre del 2015-dos mil quince por el **C. JOSE FRANCISCO GUAJARDO CANTU**, en su carácter de Propietario, mediante el cual solicita la autorización de **Subdivisión** en 02-dos porciones del predio identificado con el expediente catastral número **51-006-009**, con **3,442.92 metros cuadrados** de superficie, el cual se acredita mediante **a).- Escritura Pública Número 19,025-diecinueve mil veinticinco**, de fecha 17-diecisiete de Agosto del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Lic. César Lucio Coronado Hinojosa, Titular de la Notaría Pública Numero 70-setenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado e inscrita bajo el número 3662, Volumen 260, libro 178, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2004-dos mil cuatro; y **b).- Rectificación de Medidas** de fecha 27-veintisiete de agosto del 2015-dos mil quince, ratificada ante el Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Titular de la Notaría Pública Número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el acta fuera de protocolo número 32,881-treinta y dos mil ochocientos ochenta y uno de fecha 22-veintidos de septiembre del 2015-dos mil quince, e inscrita bajo el número 6093, Volumen 113, libro 122, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de octubre del 2015-dos mil quince; Predio colindante a la calle Cañón del Huajuco, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, 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 La Estanzuela, indicado en el plano de densidades como Densidad Media D-5 donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que de acuerdo a escrito presentado por el solicitante y recibido en esta Secretaría el 10-diez de diciembre del 2015-dos mil quince, señala lo siguiente: ".....SE REQUIERE ESTA SUBDIVICIÓNEN (sic) DOS LOTES YA QUE QUISIERA EN UN FUTURO TENERLO PREVISTO PARA MIS HIJOS."
- 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 en relación a lo indicado en el considerando que antecede, Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, atento a la facultad expresa establecida en el artículo 359 segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, emitió el oficio número **737/SEDUE/2016**, de fecha 09-nueve de febrero del 2016-dos mil dieciséis, notificado el día 16-dieciseis de febrero del mismo año, por medio del cual previno al solicitante para que dentro de un término de **20-veinte días hábiles** contados a partir del día siguiente al 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."

V. Que en respuesta a el oficio número 737/SEDUE/2016, de fecha 09-nueve de febrero del 2016-dos mil dieciséis, notificado el día 16-dieciséis de febrero del mismo año, el promovente contesto mediante escrito de fecha 31-treinta y uno de mayo del presente año y recibido en esta Secretaría el día 01-uno de junio del presente año lo siguiente: "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 podrá se diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio".

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 **1,549.47 m²** y **Lote 2** con una superficie de **1,893.45 m²**, colindantes a la calle Cañón del Hujuco, así mismo, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Hujuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Media D-5 donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea para la zona, así mismo respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **3,442.92 metros cuadrados** resultan permitidas las **02-dos** 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, 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 **3,442.92 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-006-009**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **1,549.47 m²** y **Lote 2** con una superficie de **1,893.45 m²**, colindantes a la calle Cañón del Hujuco, Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, 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 01-primer 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 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 30-treinta de noviembre de 2015-dos mil quince, deberán respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Cañón del Huajuco, 24.00 metros, 12.00 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

VCG/janc/SOS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse LUIS MIGUEL GUATARDO VALDEZ siendo las 1:28 horas del día 15 del mes de JUNIO del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA [Firma]
NOMBRE JORGE E. ZAMARRIPAS O.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Firma]
NOMBRE LUIS MIGUEL GUATARDO VALDEZ

