



GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

N° de Oficio: 00312/SEDUE/2015
Expediente N° S-136/2015
Asunto: Fusión-Subdivisión

INSTRUCTIVO

C. C. JOSE GERARDO AYALA VILLARREAL e IRMA FLORISA AYALA VILLARREAL.

Dr. Ángel Martínez Villarreal No.465, Col. Chepevera
Monterrey, N.L.
Presentes.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de diciembre de 2015-dos mil quince.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. **S-136/2015**, formado con motivo del escrito presentado por los **C. C. JOSE GERARDO AYALA VILLARREAL e IRMA FLORISA AYALA VILLARREAL**, en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción**, de los predios siguientes; **A)** Predio identificado bajo el expediente catastral número **45-199-002** con superficie de **249.30 m2**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 2,898-dos mil ochocientos noventa y ocho, de fecha 15-quince de Junio de 1978-mil novecientos setenta y ocho, pasada ante la Fe del Licenciado Mario López Ramírez, Titular de la Notaría Pública Número 16-dieciséis, con ejercicio en este Municipio e inscrita bajo el número 5539, Volumen 187, Libro 111, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 13-trece de octubre de 1978-mil novecientos setenta y ocho, y Acta Aclaratoria ratificada ante Notario Público N° 116, Lic. José Rosario Treviño Elizondo, e inscrita bajo el número 6128, Volumen 111, Libro 123, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, de fecha 23-veintitres de octubre de 2014-dos mil catorce ; **B)** Predio identificado bajo el expediente catastral número **45-199-022** con superficie de **419.00 m2**, y **C)** Predio identificado bajo el expediente catastral número **45-199-035** con superficie de **419.00 m2**, los cuales se acreditan mediante Escritura Pública Número 6,128-seis mil ciento veintiocho, de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2012-dos mil doce, pasada ante la Fe del Licenciado Raúl Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública Número 77-setenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, e inscrita bajo los números 4319-4372, Volumen 282, Libro 173-175, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta y 31-treinta y uno de mayo del 2012-dos mil doce; para posteriormente **Subdividirse en 03-tres porciones**; predios que se encuentran colindantes a las calles Francisco León de la Barra (antes 8ª Avenida) y calle Luis Moreno (antes 9ª Avenida), Delegación Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, 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, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, 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 los predios en comento por su ubicación pertenecen a la colonia Hidalgo según se desprende de las documentales públicas, referida en líneas anteriores, misma que se encuentra insertada en el presente instructivo, las cuales están inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; por lo tanto 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, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.
- III. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes, con fecha del 23-veintitres de abril de 2015-dos mil quince y recibido en esta Secretaría el día 30-treinta de Septiembre del 2015-dos mil quince, manifiestan lo siguiente: *"Por medio de la presente nos permitimos informar sobre el motivo del trámite de subdivisión y fusión, en relación de tres predios de nuestra propiedad, los cuales están ubicados en la calle Francisco León de la Barra números 1222 y 1226 de la Colonia Hidalgo, en esta Ciudad, identificados con los números 45-199-022, 45-199-002 y 45-199-035. La razón de lo anterior es para la posible venta de los lotes resultantes para que cada propietario tenga la parte que le corresponde."*

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



- IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que en los predios se encuentra construcción.
- V. Que del proyecto de **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que el Predio identificado bajo el expediente catastral número **45-199-002** con una superficie de **249.30 m²**, el predio identificado bajo el expediente catastral número **45-199-022** con una superficie de **419.00 m²** y el predio identificado bajo el expediente catastral número **45-199-035** con una superficie de **419.00 m²**, se **Fusionaran** para formar un **Lote** con una superficie de **1,087.30 metros cuadrados** para posteriormente **Subdividirse** en **03-tres porciones** y resultar de la siguiente manera: **Lote A** con una superficie de **451.13825 m²**, colindante a la calle Francisco León de la Barra (antes 8ª Avenida) y calle Luís Moreno (antes 9ª Avenida), **Lote B** con una superficie de **451.13825 m²**, colindante a la calle Francisco León de la Barra (antes 8ª Avenida) y **Lote C** con una superficie de **185.0235 m²** colindante a la calle Luís Moreno (antes 9ª Avenida), en la Delegación Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, del Municipio de Monterrey, N. L.; 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 tipo D-10 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 **1,087.30 metros cuadrados**, resultan permitidas las 03-tres unidades del proyecto presentado, por lo que se cumple con la normatividad señalada.
- VI. 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"*.
- 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 **Fusión-Subdivisión** de los lotes 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 fracciones I al 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 y 3 fracción II y 155 fracciones I a XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 10, 11, 12 fracción III y 15 fracción I, Inciso D) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ACUERDA:

PRIMERO: Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Fusión-Subdivisión** en 03-tres porciones resultantes de la siguiente manera: el Predio identificado bajo el expediente catastral número **45-199-002** con una superficie de **249.30 m²**, el predio identificado bajo el expediente catastral número **45-199-022** con una superficie de **419.00 m²** y el predio identificado bajo el expediente catastral número **45-199-035** con una superficie de **419.00 m²**, se **Fusionaran** para formar un **Lote** con una superficie de **1,087.30 metros cuadrados**, para posteriormente **Subdividirse** en **03-tres porciones**, resultando el **Lote A** con una superficie de **451.13825 m²**, colindante a la calle Francisco León de la Barra (antes 8ª Avenida) y calle Luís Moreno (antes 9ª Avenida), **Lote B** con una superficie de **451.13825 m²**, colindante a la calle Francisco León de la Barra (antes 8ª Avenida) y **Lote C** con una superficie de **185.0235 m²** colindante a la calle Luís Moreno (antes 9ª Avenida), en la Delegación Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, 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



CIUDAD DE MONTERREY

N° de Oficio: 00312/SEDUE/2015
Expediente N° S-136/2015
Asunto: Fusión-Subdivisión

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 18-dieciocho de agosto de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para Luís Moreno y Francisco León de la Barra, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

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. De acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, retificaciones 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. ING. GABRIEL EUGENIO TODD ALANIS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse JOSE JUAN BOSCO RODRIGUEZ ORTIZ siendo las 8:21 horas del día 13 del mes de Agosto del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA
NOMBRE JORGE E. ZAMARRON

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA
NOMBRE JOSE JUAN BOSCO RODRIGUEZ ORTIZ

