

I N S T R U C T I V O

C. C. MARGARITA MARIA SAENZ CAVAZOS DE CABALLERO, MARIA DE LOS ANGELES SAENZ CAVAZOS DE PADILLA, MARCELA SAENZ CAVAZOS DE GUERRA, VERONICA SAENZ CAVAZOS DE CAVALLI, LORENA SAENZ CAVAZOS y LUCIA SAENZ CAVAZOS.

Río Salinas No. 218, Col. Del Valle
San Pedro Garza García, N.L.
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 15-quinze días del mes de marzo de 2016-dos mil dieciséis.-----
V I S T O .- El expediente administrativo No. **S-023/2016**, formado con motivo del escrito presentado el 08-ocho de febrero del 2016-dos mil dieciséis por las **C. C. MARGARITA MARIA SAENZ CAVAZOS DE CABALLERO, MARIA DE LOS ANGELES SAENZ CAVAZOS DE PADILLA, MARCELA SAENZ CAVAZOS DE GUERRA, VERONICA SAENZ CAVAZOS DE CAVALLI, LORENA SAENZ CAVAZOS Y LUCIA SAENZ CAVAZOS**, en su carácter de PROPIETARIAS, mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **5,978.78 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **16-017-011**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **A).- Escritura Pública Número 24,305-veinticuatro mil trescientos cinco**, de fecha 13-trece de marzo de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número 62-sesenta y dos, con ejercicio en este Municipio e inscrita bajo el número 4046, Volumen 220, libro 103, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 13-trece de junio de 1990-mil novecientos noventa y **B).- Rectificación de medidas** contenida en Acta Fuera de Protocolo Número 45,864/2015, de fecha 01-primer día de diciembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito e inscrita bajo el número 7635, Volumen 113, libro 153, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de diciembre de 2015-dos mil quince ; predio colindante a la Avenida Alfonso Reyes y Avenida Los Ángeles, Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en el 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 Urbano Industrial Moderna, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona.
- II. 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.
- III. Que en relación a lo indicado en el considerando que antecede, es de señalar que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 23-veintitres de febrero del presente año, por las solicitantes, manifiestan y solicitan lo siguiente: *".....Por así convenir a nuestros intereses solicitamos el diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos, tal y como lo establece el Artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente a la fecha de presentación del presente escrito "*
- IV. Que de acuerdo al escrito presentado por las solicitantes de fecha 02-dos de febrero del presente año y recibido en esta Secretaría el día 08-ocho del mismo mes y año, señala lo siguiente: *"Por medio del presente me dirijo a usted de la manera más atenta para solicitarle el trámite de **Subdivisión**, para un predio ubicado en calle Av. Alfonso Reyes y Av. Los Ángeles 4090, en el Municipio de Monterrey, N. L. identificado con el expediente catastral No. 16-017-011, por así convenir a nuestros intereses y el proyecto que estamos por realizar."*
- V. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que el predio se encuentra con construcción.

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 del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Polígono 1** con una superficie de **3,199.26 metros cuadrados** colindante a la Avenida Los Ángeles con Avenida Alfonso Reyes y **Polígono 2** con una superficie de **2,779.52 metros cuadrados** colindante a la Avenida Alfonso Reyes, así mismo, para el predio en comento 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 el predio a subdividir con área total de **5,978.78 metros cuadrados** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VIII. 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, 220, 221 fracción I a IV, 279, 280 fracciones I a 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 **5,978.78 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **16-017-011**, para quedar como sigue: **Polígono 1** con una superficie de **3,199.26 metros cuadrados** colindante a la Avenida Los Ángeles con Avenida Alfonso Reyes y **Polígono 2** con una superficie de **2,779.52 metros cuadrados** colindante a la Avenida Alfonso Reyes, Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, 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 las promoventes mediante escrito presentado en esta Secretaría el día 23-veintitres de febrero 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.

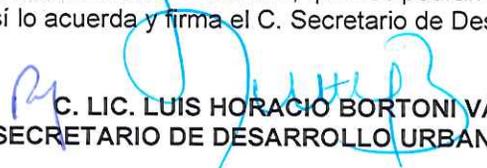
QUINTO: De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 09-nueve de junio de 2015-dos mil quince, deberán respetar los siguientes alineamientos viales: Para Av. Alfonso Reyes, 39.00 metros, 19.50 metros del eje de la avenida y hacia ambos lados, para Av. Los Ángeles, 26.00 metros, 13.00 metros del eje de la avenida y hacia ambos lados y respetar ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 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.

SEXTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la 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.*

SÉPTIMO: 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.

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 JUAN ANTONIO SARNZ SARNZ siendo las 1:53 horas del día 6 del mes de Mayo del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

NOMBRE

JORGE E. ZAMARRO O.

JUAN ANTONIO SARNZ SARNZ

