



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio N° 2321/SEDUE/2016
Expediente N° S-086/2016
Asunto: Subdivisión

I N S T R U C T I V O

C. ADALBERTO NUÑEZ RAMOS
APODERADO LEGAL DE FOMENTO METROPOLITANO DE MONTERREY

Av. Gonzalitos N° 292 Nte. Colonia Urdiales
Monterrey, N.L.
Presente.-

----En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de julio de 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O.- El expediente administrativo N° S-086/2016, formado con motivo del escrito presentado por el **C. ADALBERTO NUÑEZ RAMOS** acreditando su personalidad jurídica mediante Escritura Pública Número 183,864-ciento ochenta y tres mil ochocientos sesenta y cuatro, de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría Pública Número 151-ciento cincuenta y uno del Distrito Federal, que al efecto le otorga el FIDEICOMISO denominado "**FOMENTO METROPOLITANO DE MONTERREY**" (**FOMERREY**), quien funge como Fiduciaria – Propietario del inmueble relativo al fideicomiso llevado a cabo en fecha 02-dos de diciembre del 2004-dos mil cuatro, por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **1,246.84 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **35-925-001**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública número 10,533-diez mil quinientos treinta y tres de fecha 13-trece de marzo de 1980-mil novecientos ochenta, pasada ante la fe del Licenciado Raul Pedraza Díaz, Titular de la Notaría Pública Número 2-dos, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1895, Volumen 189, libro 38, Sección I Propiedad, de fecha 14-catorce de marzo de 1980-mil novecientos ochenta; **b)** Acreditación de Medidas y Superficie, ratificada en fecha 01-uno de noviembre del 2012-dos mil doce, ante el Licenciado y Contador Público César González Cantú, Notario Público Titular Número 69-sesenta y nueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 88,638-ochenta y ocho mil seiscientos treinta y ocho, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 1554, Volumen: 108, Libro: 32, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 16-dieciséis de noviembre del 2012-dos mil doce; **c)** Subdivisión, aprobada en fecha 18-dieciocho de septiembre del 2013-dos mil trece, dentro del Expediente Administrativo N° S-107/2013, la cual fue inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 1740, Volumen: 110, Libro: 35, Sección: Auxiliar, Unidad: Monterrey, de fecha 25-veinticinco de noviembre del 2013-dos mil trece; predio colindante a las calles de los Deportistas y Avenida de las Uniones, Colonia Tierra Propia (Fom-35), en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, 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 Norte, Distrito Urbano San Bernabé, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona.

II. Que de acuerdo a Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 25-veinticinco de mayo del 2016-dos mil dieciséis, el predio pertenece al Fraccionamiento Tierra Propia (Fom-35); 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 recibido en esta Secretaría el día 02-dos de junio del año en curso, el solicitante señala lo siguiente: "....El lote en cuestión cuenta con una Superficie de **1,246.84 m2**, y se va a subdividir en 2 porciones para vender dichos lotes...." *Y-*



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio N° 2321/SEDUE/2016

Expediente N° S-086/2016

Asunto: Subdivisión

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

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 presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **647.90 m²**, colindante a la calle De los Deportistas y **Lote 2** con una superficie de **598.94 m²**, colindante a la calle De los Deportistas y Avenida de las Uniones; 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 **1,246.84 m²** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VII. 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 **1,246.84 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **35-925-001**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **647.90 m²**, colindante a la calle De los Deportistas y **Lote 2** con una superficie de **598.94 m²**, colindante a la calle De los Deportistas y Avenida de las Uniones, de la Colonia Tierra Propia (Fom-35), en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, en el 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 06-seis de julio del 2016-dos mil dieciséis, señala lo siguiente: Para las calles De los Deportistas, De los Ruteros y Avenida de las Uniones deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras; deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 metros en la esquina. Si se prevee la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.



Oficio N° 2321/SEDUE/2016

Expediente N° S-086/2016

Asunto: Subdivisión

CUARTO: 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.*

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.



[Firma manuscrita]

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

[Firma manuscrita]

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

VCG/ym/SCS/bash

[Firma manuscrita]

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse MOE HERNANDEZ siendo las 12:00 horas del día 15 del mes de SEPT del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

JORGE A. MTC.

NOMBRE

[Firma manuscrita]

