



No. de Oficio: **6029/SEDUE/2017**
Expediente: S-044/2017
Asunto: **fusión-subdivisión**

INSTRUCTIVO

C. HERNÁN JUNCO BROCKER

Calle La lágrima Numero 6, Colonia las Estancias
Monterrey, N.L.
Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de agosto de 2017-dos mil diecisiete.-----

- - V I S T O . - El expediente administrativo **No. S-044/2017**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. HERNÁN JUNCO BROCKER**, en su carácter de PROPIETARIO, mediante el cual solicita la autorización de **Fusión en 01-una porción** del predio con superficie de **349.24 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **49-042-010** y del predio con superficie de **490.86 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **49-042-011**, los cuales se acreditan mediante Escritura Pública Número 10,039-diez mil treinta y nueve, de fecha 23-veintitrés de febrero de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del licenciado Alberto J. Martínez González, Notario Público Titular número 31-treinta y uno con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, e inscrita bajo el número 2889, Volumen 297, libro 116, Sección Propiedad, de fecha 24-veinticuatro de marzo de 2017-dos mil diecisiete; posteriormente el predio resultante con superficie de **840.10 metros cuadrados se Subdividirá en 04-cuatro porciones** resultando de la siguiente manera: Lote 1 con superficie de 226.01 m2, Lote 2 con superficie de 236.64 m2, Lote 3 con superficie de 191.56 m2 y Lote 4 con superficie de 185.89 m2; colindantes a la calle Paseo de la Luz, del Fraccionamiento Villa Las Fuentes 2º Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D-6 donde se permiten hasta 56 viviendas por hectárea para la zona, misma que se clasifica como Habitacional Unifamiliar.

II. Que los predios en comento pertenecen al Fraccionamiento Villa Las Fuentes 2º Sector, según Escritura Pública Número 10,039-diez mil treinta y nueve, de fecha 23-veintitrés de febrero de 2017-dos mil diecisiete, descrita anteriormente; es decir 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, por lo que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.



III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante de fecha 07-siete de abril del presente año, manifiesta lo siguiente: *"POR MEDIO DE LA PRESENTE LE SOLICITO EL TRAMITE DE FUSION Y SUBDIVISION DE MIS PREDIOS....PARA CONTAR CON CUATRO EXPEDIENTES CATASTRALES....."*

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que los predios se encuentran con 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 de **Fusión- Subdivisión** presentado se desprende que el predio con superficie de **349.24 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **49-042-010** y el predio con superficie de **490.86 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **49-042-011** **se fusionarán en 01-una porción**, resultando un lote con superficie de **840.10 metros cuadrados** para posteriormente **subdividirse en 04-cuatro porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con superficie de **226.01 m²**, **Lote 2** con superficie de **236.64 m²**, **Lote 3** con superficie de **191.56 m²** y **Lote 4** con superficie de **185.89 m²**; colindantes a la calle Paseo de la Luz, del Fraccionamiento Villa Las Fuentes Segundo Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite; 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 la zona, se clasifica como Densidad Media D-6 en donde se permiten hasta 56 viviendas por hectárea, resultando una superficie mínima por lote de 178.57 metros cuadrados, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que presenta Lote 1 con superficie de 226.01 m², Lote 2 con superficie de 236.64 m², Lote 3 con superficie de 191.56 m² y Lote 4 con superficie de 185.89 m², es decir cumple con la normatividad señalada.

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 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 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, 139 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 Fusión- Subdivisión** en 04-cuatro porciones resultantes, de la siguiente manera: Predio con superficie de **349.24 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **49-042-010** y el predio con superficie de **490.86 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **49-042-011 se fusionarán en 01-una porción**, resultando un lote con superficie de **840.10 metros cuadrados** para posteriormente **subdividirse en 04-cuatro porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con superficie de **226.01 m²**, **Lote 2** con superficie de **236.64 m²**, **Lote 3** con superficie de **191.56m²** y **Lote 4** con superficie de **185.89 m²**; colindantes a la calle Paseo de la Luz, del Fraccionamiento Villa Las Fuentes Segundo Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, del Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Los Límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, retotificaciones o subdivisiones de lotes o predios. Los lotes o predios resultantes de las acciones mencionadas tendrán el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas de acuerdo al plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y a la Matriz de Compatibilidad del mismo.

TERCERO: 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.

CUARTO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial de fecha 06-seis de abril del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Paseo de la Luz, respetar 15.00 metros del eje de la calle hacia los predios. Si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía pública con la que colinda a los predios.

QUINTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la subdivisión-fusión 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, retotificaciones 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.*

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván, Saúl Antonio Morales Juárez y Liliana Aide Zapata Cerda, 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. -----



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

Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

gsp/jptg/SGS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente oficio, que entregue a una persona que dijo llamarse Jose Juan Garcia Garza siendo las 14:08 horas del día 16 del mes de Agosto del año 2017.

El C. Notificador:
Nombre: Liliana A. Zapata Cerda

La persona con quien se entiende la Diligencia:
Nombre: JOSE JUAN GARCIA GARZA

Firma:

Firma: