



Nº de Oficio: 6352/SEDUE/2017
Expediente Nº S-086/2017
Asunto: subdivisión

INSTRUCTIVO

**AL C. LIC. FRANCISCO JOSE BUSH RAMAL
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
MÁS PROYECOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**

C. Frida Khalo No. 195, Torre Vértice, Suite No. 1508, Col. Valle Oriente,
San Pedro Garza García, 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 4-cuatro días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete.-

V I S T O : El expediente administrativo número **S-086/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de agosto de 2017-dos mil diecisiete, presentada por el C. Francisco Jose Bush Ramal apoderado legal de la persona moral denominada **MAS PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, acreditándose mediante carta poder de fecha 17-diecisiete de julio del 2017-dos mil diecisiete, ratificado el día 24-veinticuatro del mismo mes y año, ante el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas Notario Público Titular Numero 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en Acta No. 012/13940/17-cero doce diagonal trece mil novecientos cuarenta diagonal diecisiete; mediante la cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **488.96 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **12-134-041**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **A)** Escritura Pública Numero 24,893-veinticuatro mil ochocientos noventa y tres de fecha 05-cinco de diciembre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal Notario Público Titular No. 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Monterrey, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 1133, Volumen 291, Libro 46, Sección Propiedad, de fecha 12-doce de febrero de 2015-dos mil quince, **B)** Rectificación y Enmienda ratificada en fecha 20-veinte de junio de 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas Notario Público Titular Numero 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta No. 012/13511/17-cero doce diagonal trece mil quinientos once diagonal diecisiete e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 3941, Volumen 117, Libro 79, Sección Auxiliares, de fecha 11-once de julio de 2017-dos mil diecisiete, predio colindante a la calle Inglaterra del Fraccionamiento Balcones del Carmen en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente;

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 Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D-5 donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea para la zona, misma que se clasifica como Habitacional Unifamiliar.

II. Que de acuerdo a Escritura Pública Numero 24,893-veinticuatro mil ochocientos noventa y tres de fecha 05-cinco de diciembre de 2014-dos mil catorce, descrita anteriormente, el predio en comento pertenece al Fraccionamiento Balcones del Carmen; 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 14-catorce de agosto del 2017-dos mil diecisiete, el solicitante señala como motivo del presente tramite lo siguiente: *".. Por medio de la presente nos permitimos informar a esa Autoridad que el motivo de la solicitud que presentamos a usted... es con el fin de... Tener un resultado final de dos lotes. Es de aclararse que dicha subdivisión ya había sido aprobada con antelación, pero un error en las georreferencias impidió continuar con su trámite catastral y registral..."*

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que el predio se encuentra 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. En el proyecto de **Subdivisión** presentado se desprende que el predio identificado bajo el expediente catastral número **12-134-041** con una superficie de **488.96 m²** se **Subdividirá** en **02-dos porciones**, para resultar el **Lote 1** con una superficie de **246.44 m²**, y **Lote 2** con una superficie de **242.52 m²**; predios colindantes a la calle Inglaterra del Fraccionamiento Balcones del Carmen, de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Media D-5 en donde se permiten hasta 42 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 **488.96 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, 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 Subdivisión en 02-dos porciones** del predio identificado bajo el expediente catastral número **12-134-041** con una superficie de **488.96 m2**, para resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **246.44 m2**, y **Lote 2** con una superficie de **242.52 m2**, colindantes a la calle Inglaterra del Fraccionamiento Balcones del Carmen, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo 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 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.

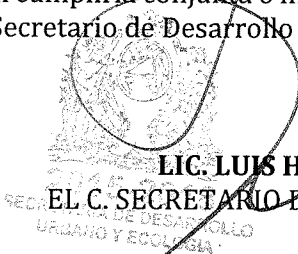
TERCERO: De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 24-veinticuatro de julio del 2017-dos mil diecisiete, señala lo siguiente: Para la calle Inglaterra Deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.


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 del Notificador adscrito a esta Secretaría 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, 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
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


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

gsp/lac/SCS/bash


Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Francisco Jose Bush siendo las 12:45 horas del día 15 del mes de Sep. del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR		LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA	
NOMBRE	<u>Saul A. Morales Juarez</u>	NOMBRE	<u>Fco J Bush</u>
FIRMA		FIRMA	