



Nº de Oficio: 6118/SEDUE/2018
Expediente Nº S-119/2017
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

C. DORA GONZALEZ CANTU

C. Luis de Góngora No. 300, Col. Anáhuac
San Nicolás de los Garza, 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 31-treinta y un días del mes de enero del año 2018-dos mil dieciocho-

V I S T O : El expediente administrativo número **S-119/2017**, formado con motivo al escrito de fecha 01-primer de noviembre del 2017-dos mil diecisiete presentado por la **C. DORA GONZALEZ CANTU** en su carácter de PROPIETARIA, por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **2,239.96 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **17-022-001**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **A)** Escritura de fecha 23-veintitrés de abril de 1962-mil novecientos sesenta y dos e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 894, Volumen 161, Libro 0, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de junio de 1962-mil novecientos sesenta y dos; **B)** Escritura Pública Número 8,558-ocho mil quinientos cincuenta y ocho de fecha 23-veintitrés de julio del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Hermenegildo Castillo González, Notario Público Titular Número 87-ochenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 8498, Volumen 267, Libro 340, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 16-dieciséis de agosto del 2007-dos mil siete; **C)** Acta Aclaratoria por Causa de Afectación, ratificada en fecha 17-diecisiete de junio del 2017-dos mil diecisiete, ante la Licenciada María De Lourdes Garza Villarreal, Notario Público Titular Numero 39-treinta y nueve, con ejercicio en esta ciudad según consta en Acta Fuera de Protocolo No. 39/12,288/17-(treinta y nueve mil, diagonal, doce mil doscientos ochenta y ocho, diagonal, diecisiete) e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 4480, Volumen 117, Libro 90, Sección Auxiliares, de fecha 07-siete de agosto del 2017-dos mil diecisiete; predio colindante a la calle Monterrey, Almazán y Av. Rangel Frías, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, del 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 Norte, Distrito Urbano San Bernabé, ubicado en el plano de densidades como Densidad 10, en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona, misma que se clasifica como Habitacional Mixto Medio.



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 en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

III. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 01-primerio de noviembre del presente año, el solicitante señala como motivo del presente tramite lo siguiente: *"....Por medio del presente y como propietaria de un lote de terreno ubicado en la Ave. Las Torres, calle Almazán y calle Monterrey de esta ciudad, con el expediente catastral No. 17-022-001 con Superficie de 2,239.96 Metros Cuadrados.....*

El motivo por el cual solicito la Subdivisión es para realizar algunos trámites Catastrales que se requieren en los lotes resultantes de este trámite y por así convenir a nuestros intereses....."

IV. 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"*.

V. En el proyecto **Subdivisión** presentado se desprende que el Predio identificado bajo el expediente catastral número **17-022-001** con una superficie de **2,239.96 m2** se **Subdividirá en 02-dos porciones**, para resultar el **Lote 1** con una superficie de **1,544.36 m2**, Ochavo 1 con una superficie de 4.49 m2, Ochavo 2 con una superficie de 3.51 m2 y **Lote 2** con una superficie de **684.79 m2**, Ochavo 3 con una superficie de 2.81 m2, colindante a las calles Monterrey, Almazán y Raúl Rangel Frías, 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, que se clasifica como Densidad 10, en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectáreas, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **2,239.96 m2** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2016
6
VI. 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 y último párrafo, 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 **17-022-001** con una superficie de **2,239.96 m2**, para resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **1,544.36 m2**, **Ochavo 1** con una superficie de **4.49 m2**, **Ochavo 2** con una superficie de **3.51 m2** y **Lote 2** con una superficie de **684.79 m2**, **Ochavo 3** con una superficie de **2.81 m2**, colindante a las calles Monterrey, Almazán y Raúl Rangel Frías, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, del Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Que en el presente caso, 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 en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

TERCERO: Atendiendo a lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por 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.

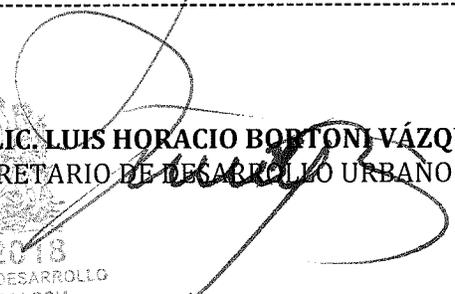
QUINTO: De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 26-veintiséis de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, señala lo siguiente: Para la calle Monterrey deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 mts. en las esquinas, Para la Av. Almazán; Deberá respetar 15.00 metros del Eje de Avenida Almazán hacia su propiedad. Para la Av. Rangel Frías; deberá respetar una sección vial de 50.00 metros, 25.00 metros del eje de las torres de Comisión Federal de Electricidad hacia su propiedad. Se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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, 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, Liliana Aide Zapata Cerda, Saúl Antonio Morales Juárez, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martín Martínez Barrón 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

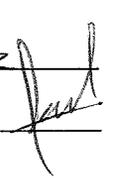

Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/lazc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Fernando Jasso Ibarra siendo las 10:38 horas del día 08 del mes de 03 del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Saul A. Morales Juárez
FIRMA 

NOMBRE Fernando Jasso Ibarra
FIRMA 