



Nº de Oficio: **6148/SEDUE/2018**
Expediente Nº **S-137/2017**
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

C.C. JUANA OLGA CORTES VILLARREAL, BENIGNO SALAZAR CARRAZCO Y

BENIGNO SALAZAR CORTES

Italia, No.3511, Col. Del Carmen.

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 2-dos días del mes de febrero de 2018-dos mil dieciocho. -----

V I S T O .- El expediente administrativo No. **S-137/2017**, formado con motivo del escrito presentado el 23-veintitres de octubre del 2017-dos mil diecisiete presentada por **C.C. Juana Olga Cortes Villarreal, Benigno Salazar Carrazco y Benigno Salazar Cortes**, en su carácter de propietarios; por medio del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **332.40 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **39-502-012**, el cual se acredita mediante: **a)** Escritura Pública Número **3140**-tres mil ciento cuarenta, de fecha 30-treinta de marzo de 1974- mil novecientos setenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pedraza Díaz, Notario Público Titular Número 2-dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **1431**, Volumen 181, libro 29, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 20-veinte de mayo del 1974-mil setenta y cuatro, **b)** Escritura Pública Número **12,900**-doce mil novecientos, de fecha 09-nueve de diciembre del 2011- dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado José Abelardo Rivera Leal, Notario Público Titular Número 53-cincuenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **704**, Volumen 282, libro 29, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 25-veinticinco de enero del 2012-dos mil doce, **c)** Acta Aclaratoria ratificada en, fecha 12-doce de septiembre del 2016- dos mil dieciséis, ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Notario Público Titular Número 40-cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número **34,918/2016**-treinta y cuatro mil novecientos dieciocho diagonal dos mil dieciséis la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **5777**, Volumen 115, libro 116, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 23-veintitres de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, predio colindante a la calle Río Rosas y av. Celulosa, del Fraccionamiento Bernardo Reyes, Primer Sector, Delegación Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, del Municipio de Monterrey, N. L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y



CONSIDERANDO

I. Qué acuerdo de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-9 de hasta 95 viviendas por hectárea.

II. Que el predio forma parte del Fraccionamiento Bernardo Reyes Primer Sector, según Escrituras Públicas Número 12,900-doce mil novecientos, de fecha 09-nueve de diciembre de 2011-dos mil once y 3,140-tres mil ciento cuarenta, de fecha 30-treinta de marzo de 1974-mil novecientos setenta y cuatro, descritas 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 el día el 23-veintitrés de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, manifiesta lo siguiente: *"...Un terreno que tenemos en el fraccionamiento Bernardo Reyes, por la calle Rio Rosas 20 m de ancho y al fondo 17.15 m por la calle Celulosa en total una superficie de 332.40 m2 es el lote 12, manzana 69 y con expediente catastral 39-502-012. Presento toda la información requerida con el fin de tener la subdivisión de dicho terreno.."*

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 estas 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. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **166.20 m2** colindante a las calle Rio Rosas, **Lote 2** con una superficie de **161.45 m2** colindante a la calle Rio Rosas y Av. Celulosa, un ochavo de 4.75 m2, 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 Media D-9 en donde se permiten hasta 95 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 **332.40 m2** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

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, 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.; artículos 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 **332.40 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **39-502-012**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **166.20 m²** colindante a la calle Rio Rosas, **Lote 2** con una superficie de **161.45 m²** colindante a la calle Rio Rosas y Av. Celulosa, un ochavo de 4.75 m², del fraccionamiento Bernardo Reyes primer sector en la Delegación Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, 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 alineamiento vial de fecha 6-seis de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Rio Rosas y Av. Celulosa, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 metros en la esquina. Si se prevé la modificación al 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. 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, 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, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, 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 JUANA OLGA CORTES VILLARREAL siendo las 12:08 horas del día 6 del mes de 03 del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE ARQ. MALENY CORAL ARANDA C.

NOMBRE JUANA OLGA CORTES VILLARREAL

FIRMA

FIRMA