



Nº de Oficio: **6458/SEDUE/2018**
Expediente Nº **S-001/2018**
Asunto: **Fusión - Subdivisión**

INSTRUCTIVO

C. JOSE GERARDO AYALA VILLARREAL

Miguel de Cervantes, No. 670, Col. Colinas de San Jerónimo.
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 09-nueve días del mes de marzo de 2018-dos mil dieciocho. -----

V I S T O .- El expediente administrativo **No. S-001/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 12-doce de enero del 2018-dos mil dieciocho, por el **C. JOSE GERARDO AYALA VILLARREAL** en su carácter de PROPIETARIO; por medio del cual solicita la autorización de **Fusión en 01-una porción** de los predios siguientes: **1)** Lote identificado con el expediente catastral número **45-199-002** con **249.30 m2** de superficie, **2)** Lote identificado con el expediente catastral número **45-199-022** con **419.00 m2** de superficie y **3)** Lote identificado con el expediente catastral número **45-199-035** con **419.00 m2** de superficie, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura pública número 6,128-seis mil ciento veintiocho, de fecha 28-veintiocho de marzo del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Lozano Medina, Notario Público Titular número 77-setenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, e inscrita bajo el número 4319, volumen 282, libro 173, sección Propiedad, de fecha 30-treinta de mayo del 2012-dos mil doce, **b)** Escritura pública número 3,011-tres mil once, de fecha 02-dos de agosto del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Rogelio Cantú Garza, Notario Público Titular número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, e inscrita bajo el número 8253, volumen 297, libro 331, sección Propiedad, de fecha 16-dieciseis de septiembre del 2017-dos mil diecisiete; para posteriormente el predio resultante identificado con superficie de **1,087.30 metros cuadrados** será **subdividido en 03-tres porciones** para resultar **Lote 1** con superficie de **451.31 metros cuadrados**, **Lote 2** con superficie de **446.81 metros cuadrados** y **Lote 3** con superficie de **184.68 metros cuadrados**; predios colindantes a las calles Francisco León de la Barra (antes octava) y Luis Moreno (antes novena avenida) en la Colonia Hidalgo, en la 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 Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea.

II. Que de acuerdo a la escritura pública número 6,128-seis mil ciento veintiocho de fecha 28-veintiocho de marzo del 2012-dos mil doce y escritura pública número 3,011-tres mil once de fecha 02-dos de agosto del 2017-dos mil



diecisiete, descritas anteriormente, el predio en comento pertenece a la Colonia Hidalgo; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 12-doce de enero del 2018-dos mil dieciocho, manifiesta lo siguiente: "...solicito a usted me pudiera apoyar para poder fusionar y subdividir mi propiedad ubicada en Francisco León de la Barra esquina con Luis Moreno, Colonia Hidalgo (hoy Niño Artillero, Monterrey N.L.) Lote Expediente Catastral: 45-199-035 Superficie: 419.00m2 Lote Expediente Catastral: 45-199-022 Superficie: 419.00 m2 Lote Expediente Catastral: 45-199-002 m2 El motivo de la subdivisión es que ya vendí una parte, Lote 3 (según plano anexo) y quiero construir en los lotes 1 y 2 (según plano anexo)..."

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: "II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública..."

V. Que del proyecto de **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que el predio con superficie de **249.30 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **45-199-002**, predio con superficie de **419.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **45-199-022** y predio con superficie de **419.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **45-199-035 se fusionaran en 01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **1,087.30 metros cuadrados** el cual será **subdividido en 03-tres porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con superficie de **451.31 metros cuadrados**, **Lote 2** con superficie de **446.81 metros cuadrados**, **1-un ochavo de 4.50 metros cuadrados** y **Lote 3** con superficie de **184.68 metros cuadrados**, predios colindantes a las calles Francisco León de la Barra (antes octava) y Luis Moreno (antes novena avenida), en la Colonia Hidalgo, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Mitras Norte; 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 zona, que se clasifica como Densidad D-10 en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **1,087.30 m2** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. 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 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 279 y 280 fracciones I a la IX 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 Fusión - Subdivisión** en 03-tres porciones resultantes, de la siguiente manera: predio con superficie de **249.30 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **45-199-002**, predio con superficie de **419.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **45-199-022** y predio con superficie de **419.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **45-199-035** se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **1,087.30 metros cuadrados**, el cual se **subdividirá** en **03-tres porciones**, resultando finalmente: **Lote 1** con superficie de **451.31 metros cuadrados**, **Lote 2** con superficie de **446.81 metros cuadrados**, **1-un ochavo de 4.50 metros cuadrados** y **Lote 3** con superficie de **184.68 metros cuadrados**, predios colindantes a las calles Francisco León de la Barra (antes octava) y Luis moreno (antes novena avenida) en la Colonia Hidalgo, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, del Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Los Límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, relotificaciones 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 acuerdo al alineamiento vial de fecha 14-catorce de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para las calles Francisco León de la Barra (antes octava) y Luis Moreno (antes novena avenida). Respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 metros en las 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 fusión - 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 la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León."*, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 Martin Martinez 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

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

VCG/gsp/lazc/SCS

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Victor Hugo Fernando Sosa Cuviel siendo las 10.12 horas del día 17 del mes de 04 del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Saul A. Modes Juárez
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE VICTOR HUGO FERNANDO SOSA CUIVEL
FIRMA [Firma]