



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. SILVIA, LAURA, RAUL Y GILBERTO, DE APELLIDOS GONZALEZ MONTEMAYOR Y GUILLERMO GONZALEZ FLORES.

J. G. Leal N° 646 Nte, Col. Centro
Monterrey, N.L.
Presentes. -

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 mayo del 2018-dos mil dieciocho. -----

V I S T O .- El expediente administrativo No. **S-011/2018**, formado con motivo del escrito presentado en fecha 02-dos de febrero del 2018-dos mil dieciocho por los **C.C. SILVIA, LAURA, RAUL Y GILBERTO DE APELLIDOS GONZALEZ MONTEMAYOR Y GUILLERMO GONZALEZ FLORES**, en su carácter de **PROPIETARIOS**, mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión - Fusión en 02-dos porciones** de los predios identificados con el número de expediente catastral **04-065-002** con una superficie de **349.14 m2** y predio identificado con el número de expediente catastral **04-065-020** con una superficie de **450.9017 m2**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 983-novecientos ochenta y tres, de fecha 18-dieciocho de febrero de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Ayarzagotia Aguirre, Notario Público Titular Número 20-veinte, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Bajo el Número 2818, Volumen 222, Libro 71, Sección I Propiedad, de fecha 26-veintiseis de abril de 1991-mil novecientos noventa y uno, **b)** Acta Aclaratoria Ratificada en fecha 05-cinco de mayo del 2004-dos mil cuatro pasada ante la fe del Licenciada Julia Patricia Ayarzagotia Pérez, Notario Público Titular Número 20-veinte, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Notario del Patrimonio Inmueble Federal dentro del Acta Fuera de Protocolo Número 2064/2004-dos mil sesenta y cuatro diagonal dos mil cuatro, e inscrita Bajo el Número 264, Volumen 23, Libro 3, Sección Actas Aclaratorias y Rectificaciones, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2004-dos mil cuatro y **c)** Escritura Pública Número 19,342-diecinueve mil trescientos cuarenta y dos, de fecha 29-veintinueve de junio del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Garza Rodríguez, Notario Público Titular Número 78-setenta y ocho, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita Bajo el Número 8721, Volumen 267, Libro 349, Sección I Propiedad, de fecha 22-veintidos de agosto del 2007-dos mil siete; predios colindantes a las calles J. G. Leal y General Treviño, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, 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 Centro, Distrito Urbano Centro, ubicado en el plano de densidades como



Densidad Alta D-9 donde se permiten hasta 95 viviendas por hectárea, en una zona clasificada como Habitacional Mixto Ligero.

II. Que el predio en comento por su ubicación pertenece al Centro Metropolitano de la ciudad, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 4 fracción XVI, define de la siguiente manera: *"También llamada Zona Centro, es la zona delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero conocida como «Y» Griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan."*, 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 de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes de fecha 16-dieciséis de abril del presente año, manifiestan lo siguiente: *"Por medio del presente, me permito..., solicitarle de la manera más atenta. me sea Autorizado el trámite de Subdivisión - Fusión de los predios de nuestra propiedad, ubicados en la calle Gral. Treviño oriente números 1648 y 1654 y J. G. Leal norte número 650, en el Municipio de Monterrey N.L.; identificados con los expedientes catastrales números 04-065-002 y 04-065-020, lo anterior, 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. Que del proyecto de **Subdivisión - Fusión** presentado se desprende que el predio con superficie de **349.14 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **04-065-002** se subdividirá en **02-dos porciones**, resultando el **Lote 1** con superficie de **298.54 metros cuadrados** y **Lote C** con superficie de **50.60 metros cuadrados**, este último posteriormente se fusionará con el **Lote A** con superficie de **450.9017 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **04-065-020**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con superficie de **298.54 metros cuadrados**, colindante a la calle General Treviño y **Lote 2** con superficie de **501.5017 metros cuadrados** colindante a la calle J. G. Leal; en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro; 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-9 en donde se permiten hasta 95 viviendas por hectárea, resultando una superficie mínima por lote de 105.26 metros cuadrados, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que presenta el Lote Resultante 1 con superficie de 298.54 metros cuadrados y el Lote Resultante 2 de 501.5017 metros cuadrados, es decir cumple con la normatividad señalada.

VI. Que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión - Fusión** 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 - Fusión de los lotes en cuestión.



Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 230 fracciones I y V, 402 primer y último párrafo, transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 279, 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.; 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 - Fusión en 02-dos porciones** resultantes, de la siguiente manera: El predio con superficie de **349.14 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **04-065-002** se **subdividirá en 02-dos porciones**, resultando: **Lote 1** con superficie de **298.54 metros cuadrados** colindante a la calle General Treviño y **Lote C** con superficie de **50.60 metros cuadrados**, este último se fusiona con el **Lote A** con superficie de **450.9017 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral **04-065-020**, resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con superficie de **298.54 metros cuadrados**, colindante a la calle General Treviño y **Lote 2** con superficie de **501.5017 metros cuadrados** colindante a la calle J. G. Leal, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, 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 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes 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 31-treinta y uno de enero del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial. Para las calles Jerónimo Treviño y Joaquín G. Leal. 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.

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.”, 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: 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, 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.

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 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martin 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. -----



2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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/lazq/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Luis G. Zavala Castillo siendo las 12:50 horas del día 13 del mes de 06 del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Saúl A. Morales Juárez
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Luis G. Zavala Castillo
FIRMA [Firma]