



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: 7577/SEDUE/2018

Expediente: S-043/2018

Asunto: Fusión- Subdivisión

INSTRUCTIVO

C.C. ROBERTO GUILLERMO Y MARÍA DE JESÚS DE APELLIDOS LIMÓN LÓPEZ.

C. Rio Sena N° 1162, Col. Central.

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 13-trece días del mes de julio del 2018-dos mil dieciocho. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-043/2018**, formado con motivo del escrito presentado en fecha 02-dos de mayo del 2018-dos mil dieciocho por los **C.C. ROBERTO GUILLERMO Y MARÍA DE JESÚS DE APELLIDOS LIMÓN LÓPEZ**, en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Fusión- Subdivisión en 02-dos porciones** de los predios identificados con el número de expediente catastral **86-037-005** con una superficie de **300.00 m2** y predio identificado con el número de expediente catastral **86-037-006** con una superficie de **175.00 m2**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número **3045**-tres mil cuarenta y cinco, de fecha 02-dos de junio del 2003-dos mil tres, ratificada el día 06-seis del mismo mes y año, ante el Lic. Cruz Cantú Garza, Notario Público Titular No. 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado, según consta en el Acta levantada fuera de protocolo N°. 52,111/2003, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **2349**, Volumen 255, libro 47, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 27-veintisiete de octubre del 2003-dos mil tres, **b)** Escritura Pública Número **3046**-tres mil cuarenta y seis, de fecha 18-dieciocho de febrero del 2003-dos mil tres ratificada el día 21-veintiuno del mismo mes y año, ante el Lic. Cruz Cantú Garza, Notario Público Titular No. 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado, según consta en el Acta levantada fuera de protocolo N°. 51,242/2003 e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **1229**, Volumen 255, libro 25, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 25-veinticinco de febrero del 2003-dos mil tres, predios colindantes a la calle Biznaga, Fraccionamiento Barrio Mirasol sector 2, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, 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 Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio.

II. Que de acuerdo a la Escritura Publica Numero 3045-tres mil cuarenta y cinco y Escritura Pública Número **3046**-tres mil cuarenta y seis, descritas anteriormente, los predios en comento pertenecen al Fraccionamiento Barrio Mirasol Sector 2, en la que se señala que se encuentra inscrito bajo el número 90, volumen 52, libro 24, sección Fraccionamientos, de fecha 29 de agosto de 1997; 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 los solicitantes de fecha 02-dos de mayo del 2018, manifiestan lo siguiente: *"... Desean realizar la fusión y subdivisión de estos mismo porque ambos construyeron equívocamente cada quien en el terreno del otro por tal motivo buscan regularizar la situación"*

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, entre estas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: *"...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..."*

V. Que del proyecto de **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que el predio con superficie de **300.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **86-037-005**, y predio con superficie de **175.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **86-037-006** se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **475.00 metros cuadrados** el cual será **subdividido** en **02-dos porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Polígono L1** con superficie de **175.00 metros cuadrados**, y **Polígono L2** con superficie de **300.00 metros cuadrados**, predios colindantes a la calle Biznaga, en la Fraccionamiento Barrio Mirasol Sector 2, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad; 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 Alta D-10 en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **475.00 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 **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 Fusión-Subdivisión 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, 229, 230 fracciones I a 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 **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que el predio con superficie de **300.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **86-037-005**, y predio con superficie de **175.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **86-037-006**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **475.00 metros cuadrados** el cual será **subdividido** en **02-dos porciones**. Resultando finalmente de la siguiente manera: **Polígono L-1** con superficie de **175.00 metros cuadrados**, y **Polígono L-2** con superficie de **300.00 metros cuadrados**, predios colindantes a la calle Biznaga, en la Fraccionamiento Barrio Mirasol Sector 2, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, 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 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 14-catorce de marzo del 2018-dos mil dieciocho y 21-veintiuno de marzo del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Biznaga, 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 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, lo anterior de acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: *Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones, 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.*, 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.

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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.



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

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. -----



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

VCG/gsp/mcac/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Roberto Guillermo Limón siendo las 1:05 horas del día 23 del mes de Julio del año 2008.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Arq. Maleny C. Aranda
FIRMA [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Roberto Guillermo Limón Lopez
FIRMA [Signature]



