



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: 7669/SEDUE/2018

Expediente: S-073/2018

Asunto: Subdivisión - Fusión

INSTRUCTIVO

**C.C. LILIANA ALATORRE ROMERO, HONORATO ALATORRE SALCE,
LIDIA ISABEL ROMERO CASTILLO, MARIA ESTELA FLORES TAMEZ
Y CARLOS HUMBERTO LOZANO GONZALEZ.**

C. Paseo de los Sauces N° 3711, Fraccionamiento Del Paseo Residencial
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 19-diecinueve días del mes de julio del 2018-dos mil dieciocho. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-073/2018**, formado con motivo del escrito presentado en fecha 25-veinticinco de junio del 2018-dos mil dieciocho por los **C.C. LILIANA ALATORRE ROMERO, HONORATO ALATORRE SALCE, LIDIA ISABEL ROMERO CASTILLO, MARIA ESTELA FLORES TAMEZ Y CARLOS HUMBERTO LOZANO GONZALEZ**, en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión - Fusión** del predio identificado con los números de expediente catastral **41-323-025** y **41-323-033** con una superficie de **354.87 m²** y predio identificado con el número de expediente catastral **41-323-026** con una superficie de **304.72 m²**; los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número **4,436**-cuatro mil cuatrocientos treinta y seis, de fecha 01-primer de febrero de 1999 mil novecientos noventa y nueve, ante el Lic. Víctor Manuel Martínez Treviño, Notario Público Titular número 108-ciento ocho, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1459, Volumen 244, libro 37, Sección I Propiedad, Monterrey, de fecha 08-ocho de marzo de 1999-mil novecientos noventa y nueve, **b)** Escritura Pública Número **9,480**-nueve mil cuatrocientos ochenta, de fecha 26-veintiseis de agosto del 2016- dos mil dieciséis, ante el Lic. Jorge Humberto Saldaña Guerra, Notario Público Titular número 102-ciento dos, con ejercicio en el Tercer Distrito Registral del Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 8759, Volumen 294, libro 351, Sección I Propiedad, Monterrey, de fecha 10-diez de octubre de 2016-dos mil dieciséis; predios colindantes a la calle Paseo de los Sauces, Fraccionamiento Del Paseo Residencial, Segundo Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas 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 Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D-5 donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea, en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar.

II. Que de acuerdo a la Escritura Pública Número 4,436-cuatro mil cuatrocientos treinta y seis y Escritura Pública Número 9,480-nueve mil cuatrocientos ochenta, descritas anteriormente, los predios en comento pertenecen al



Fraccionamiento Del Paseo Residencial, Segundo Sector; 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 25-veinticinco de junio del 2018, manifiestan lo siguiente: "... SOLICITAMOS LA SUBDIVISION... POR LO QUE QUEREMOS REGULARIZAR ESA SITUACION. SE VA A TRASMITIR LA PROPIEDAD POR COMPRA-VENTA DE LA PORCION DE SUPERFICIE DE UN LOTE A OTRO..."

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 **Subdivisión - Fusión** presentado se desprende que el predio con superficie de **354.87 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **41-323-025** y **41-323-033** se subdividirá en **02-dos porciones**, resultando el **Lote 1** con superficie de **309.59 m²** y **Lote No. 2** con superficie de **45.28 m²**; Para posteriormente el lote resultante No. 2 con superficie de 45.28 m² y expediente catastral número 41-323-033 fusionarse con el predio con superficie de **304.72 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **41-323-026**, para formar un solo cuerpo de **350.00 m²**; **resultando finalmente 02-dos predios** con las siguientes superficies: **Lote 1** con superficie de **309.59 m²** y **Lote 3** con superficie de **350.00 m²**, ambos colindantes a la calle Paseo de los Sauces; 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-5 en donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para la superficie total del proyecto de **659.59 m²**, resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, 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 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 Subdivisión - Fusión**, de la siguiente manera: el predio con superficie de **354.87 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **41-323-025** y **41-323-033** se subdividirá en **02-dos porciones**, resultando el **Lote 1** con superficie de **309.59 m²** y **Lote No. 2** con superficie de **45.28 m²**; Para posteriormente el lote resultante No. 2 con superficie de 45.28 m² y expediente catastral número 41-323-033 fusionarse con el predio con superficie de **304.72 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **41-323-026**, para formar un solo cuerpo de **350.00 m²**.

Resultando finalmente 02-dos predios con las siguientes superficies: **Lote 1** con superficie de **309.59 m²** y **Lote 3** con superficie de **350.00 m²**, ambos colindantes a la calle Paseo de los Sauces del Fraccionamiento Del Paseo Residencial, Segundo Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, 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 29-veintinueve de mayo del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Paseo de los Sauces. 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, 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.

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

[Firma manuscrita]
LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

[Firma manuscrita]
Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/⁶gsp/^Mmcac/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse MENORATO ALATORRE siendo las 12:10 horas del día 24 del mes de Julio del año 20 18.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Maleny C. Aranda

NOMBRE Menorato Alatorre

FIRMA *[Firma manuscrita]*

FIRMA *[Firma manuscrita]*