



I N S T R U C T I V O

**C. C. RENE CORNEJO GRACIA, JORGE ALBERTO VILLARREAL GARZA
Y ROCIO DEL PILAR GOMEZ LOZANO DE VILLARREAL**

Camino del Barranco N° 4505, Fracc. Cortijo del Río 3er. Sector
Monterrey, N.L.
Presente.-

-----En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de septiembre de 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O .- El expediente administrativo N° S-140/2016, formado con motivo del escrito presentado por los **C.C. RENE CORNEJO GRACIA, JORGE ALBERTO VILLARREAL GARZA Y ROCIO DEL PILAR GOMEZ LOZANO DE VILLARREAL** en su carácter de PROPIETARIOS, por medio del cual solicitan la autorización de Fusión en 01-una porción, de los predios siguientes; **A).**- Predio identificado con el expediente catastral número 49-065-002 con 293.435 m2, y **B).**- Predio identificado con el expediente catastral número 49-065-001 con 284.685 m2, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **1)** Escritura Pública Número 3,998-tres mil novecientos noventa y ocho, de fecha 19-diecinueve de marzo de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la Fe del Licenciado Francisco Javier de la Rosa Garciamanzo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza García, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 4320, Volumen 222, libro 108, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de junio de 1991-mil novecientos noventa y uno; **2)** Escritura Pública Número 11,215-once mil doscientos quince, de fecha 04-cuatro de mayo de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la Fe del Licenciado David Barrera Ruiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 52-cincuenta y dos, con ejercicio en el Municipio de Guadalupe, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 7733, Volumen 222, libro 194, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 23-veintitres de octubre de 1991-mil novecientos noventa y uno; **3)** Subdivisión, aprobada en fecha 24-veinticuatro de marzo del 2003-dos mil tres, dentro del Expediente Administrativo N° S-048/03, la cual fue inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 3268, Volumen: 89, Libro: 33, Sección: Auxiliar, Unidad: Monterrey, de fecha 18-dieciocho de septiembre del 2003-dos mil tres; para posteriormente **Subdividirse en 03-tres porciones**; predios colindantes a las calles Camino de la Rinconada, Senda Primavera y Camino del Barranco, Fraccionamiento Cortijo del Río Tercer Sector, Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, del Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

C O N S I D E R A N D O

- 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 Satélite, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D-7 donde se permiten hasta 67 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que de acuerdo a al plano aprobado por la Secretaria de Asentamientos Humanos y Planificación de Gobierno del Estado, en fecha 25-veinticinco de abril de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, los predios en comento pertenecen al Fraccionamiento Cortijo del Río Tercer Sector; por lo tanto 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, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.
- III. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 26-veintiseis de agosto del año en curso, los solicitantes señalan lo siguiente: *"Por medio de la presente le solicito a usted la autorización para la Subdivisión y fusión...ya que por así convenir a nuestros intereses nos es necesario realizar dicho trámite. El motivo es para que cada quien tenga sus escrituras por separado...."*
- IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que los predios se encuentran con construcción.
- V. 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:

8. 4



Oficio N° 2838/SEDUE/2016

Expediente N° S-140/2016

Asunto: Fusión-Subdivisión

"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".

VI. Que del proyecto de **Fusión-Subdivisión** presentado se desprende que el predio identificado con el expediente catastral número **49-065-002** con **293.435 m²** y el predio identificado con el expediente catastral número **49-065-001** con **284.685 m²** se Fusionaran para formar un Polígono con una superficie de **578.12 metros cuadrados**, para posteriormente **Subdividirse en 03-tres porciones** y resultar de la siguiente manera: **Polígono L-1** con una superficie de **183.75 m²** colindante a la calle Camino del Barranco, **Polígono L-2** con una superficie de **192.50 m²** colindante a la calle Camino de la Rinconada y **Polígono L-3** con una superficie de **201.87 m²** colindante a las calles Camino de la Rinconada y Senda Primavera, Fraccionamiento Cortijo del Río Tercer Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite; 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 la zona, que se clasifica como Densidad Media D-7 en donde se permiten hasta 67 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 **578.12 m²** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VII. 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 I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 191 fracción IX, 220, 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 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** en 03-tres porciones resultantes, del Predio identificado con el expediente catastral número **49-065-002** con **293.435 m²** y el predio identificado con el expediente catastral número **49-065-001** con **284.685 m²** se Fusionarán para formar un Polígono con una superficie de **578.12 metros cuadrados**, para posteriormente **Subdividirse en 03-tres porciones** y resultar de la siguiente manera: **Polígono L-1** con una superficie de **183.75 m²** colindante a la calle Camino del Barranco, **Polígono L-2** con una superficie de **192.50 m²** colindante a la calle Camino de la Rinconada y **Polígono L-3** con una superficie de **201.87 m²** colindante a las calles Camino de la Rinconada y Senda Primavera, Fraccionamiento Cortijo del Río Tercer Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, del 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 informativo de alineamiento vial de fecha 10-diez de mayo del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para las calles Camino de la Rinconada, Senda Primavera y Camino del Barranco, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 X 3.00 metros en la esquina. No se prevee la modificación de los alineamientos de 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, lo anterior de acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio N° 2838/SEDUE/2016
Expediente N° S-140/2016
Asunto: Fusión-Subdivisión

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 de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, comisionándole para tal efecto a los C.C. Alberto Flores Jaramillo, 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, Mario Alfredo Cazares Valdez, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Yolanda Hernández Reyes y Jorge Alejandro Martínez Castillo, 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
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/vh/vscs/ash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ma de Jesus Luisa Utz siendo las 11:30 horas del día 27 del mes de Sept del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]

NOMBRE Jorge A. M... c.

NOMBRE Lic. Ma de Jesu P... mt

