



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: 5498/SEDUE/2017

Expediente: S-045/2017

Asunto: fusión-subdivisión

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. MARIA TERESA SUAREZ VIUDA DE RIOS Y JOSE MANUEL RIOS SUAREZ

Amsterdam N° 5221 Colonia Las Torres

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 21-veintiún días del mes de junio de 2017-dos mil diecisiete.-----

V I S T O .- El expediente administrativo No. S-045/2017, formado con motivo del escrito presentado por la C. **MARIA TERESA SUAREZ VIUDA DE RIOS**, por sus propios derechos y en representación del C. **JOSE MANUEL RIOS SUAREZ**, lo cual acredita mediante Poder Especial ratificado ante el Licenciado Ricardo de la Fuente García, adscrito a la Notaría Pública número 144-ciento cuarenta y cuatro en ejercicio en la ciudad de Nuevo Laredo, Estado de Tamaulipas, en fecha 13-trece de febrero de 2017-dos mil diecisiete, según consta en el Acta Notarial número 7056-siete mil cincuenta y seis; en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción** del predio con superficie de **305.67 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **41-004-018** y del predio con superficie de **303.86 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **41-004-019**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 12,348-doce mil trescientos cuarenta y ocho, de fecha 13-trece de Febrero de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del licenciado Joel Villanueva Vidaurri, Titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés con ejercicio en éste Municipio, e inscrita bajo el número 3357, Volumen 204, libro 85, Sección I Propiedad, de fecha 07-siete de mayo de 1986-mil novecientos ochenta y seis; **b)** Escritura Pública Número 12,927-doce mil novecientos veintisiete, de fecha 26-veintiséis de noviembre de 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del licenciado Joel Villanueva Vidaurri, Titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en éste Municipio, e inscrita bajo el número 12043, Volumen 209, libro 302 Sección I Propiedad, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 1987-mil novecientos ochenta y siete, posteriormente el predio resultante con superficie de **609.53 metros cuadrados se Subdividirá en 02-dos porciones** resultando de la siguiente manera: Lote A con superficie de 346.82 m2 y Lote B con superficie de 262.71 m2; predios colindantes a la calle Amsterdam, del fraccionamiento Las Torres 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 para la zona.

1/4

002116

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



II. Que los predios en comento pertenecen al Fraccionamiento Las Torres Segundo Sector, según Escritura Pública Número 12,348-doce mil trescientos cuarenta y ocho, de fecha 13-trece de Febrero de 1986-mil novecientos ochenta y seis y Escritura Pública Número 12,927-doce mil novecientos veintisiete, de fecha 26-veintiséis de noviembre de 1987-mil novecientos ochenta y siete descritas anteriormente; es decir 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, por lo que 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 abril del presente año, manifiestan lo siguiente: *"el motivo de la solicitud que presentamos a Usted es con el fin de obtener la....FUSION de dos lotes de terreno de nuestra propiedad,para a su vez SUBDIVIDIRSE y tener un resultado final de dos lotes....."*

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que en 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: *"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 con superficie de **305.67 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **41-004-018** y el predio con superficie de **303.86 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **41-004-019** se fusionarán en **01-una porción**, resultando un lote con superficie de **609.53 metros cuadrados** para posteriormente subdividirse en **02-dos porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote A** con superficie de **346.82 m2** y **Lote B** con superficie de **262.71 m2**, colindantes a la calle Amsterdam, del fraccionamiento Las Torres Segundo Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas; 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 Media D-5 en donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea, resultando una superficie mínima por lote de 238.10 metros cuadrados, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que presenta un lote con superficie de 346.82 metros cuadrados y otro de 262.71 metros cuadrados, es decir 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, 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** en 02-dos porciones resultantes, de la siguiente manera: El predio con superficie de **305.67 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **41-004-018** y el predio con superficie de **303.86 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **41-004-019** se **Fusionarán en 01-una porción**, resultando un lote con superficie de **609.53 metros cuadrados** para posteriormente **Subdividirse en 02-dos porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote A** con superficie de **346.82 m2** y **Lote B** con superficie de **262.71 m2**, colindantes a la calle Amsterdam, del fraccionamiento Las Torres Segundo Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, 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 a los informativos de alineamiento vial de fecha 27-veintisiete de febrero del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Amsterdam, 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.

CUARTO: 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.*

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. 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, Jessica Paola Rodríguez González, Cristina Kalbbermatten Bladinieres, Mario Alberto Martínez Galván, Saúl Antonio Morales Juárez, 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 ECOLOGIA

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

gsp/ijrg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente oficio, que entregue a una persona que dijo llamarse Francisco Bush Ramal siendo las 9:05 horas del día 27 del mes de Junio del año 2017.

El C. Notificador:

Nombre: Saul A. Morales Juárez

Firma: *Saul*

La persona con quien se entiende la Diligencia:

Nombre: *Fu Bush Ramal*

Firma: *[Signature]*