

INSTRUCTIVO

C. C. RODOLFO MIER ESPINOSA Y ROSA MARIA ROCCATI VELASQUEZ.

Sierra Gandara, N° 3920, Col. Sierra Ventana,
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 del 2017-dos mil diecisiete.-----

VISTO.- El expediente administrativo **No. S-046/2017**, formado con motivo del escrito de fecha 28-veintiocho de Abril del 2017-dos mil diecisiete, presentado por los **C. C. RODOLFO MIER ESPINOSA Y ROSA MARIA ROCCATI VELASQUEZ**, en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una** porción del Predio identificado con el expediente catastral número **38-022-035** con **436.68 metros cuadrados** de superficie y el Predio identificado con el expediente catastral número **38-022-036** con **441.26 metros cuadrados** de superficie, los cuales se acreditan mediante la siguiente documental, Escritura Pública Número 19,850-diecinueve mil ochocientos cincuenta, de fecha 09-nueve de Diciembre del 2002-dos mil dos, pasada ante la Fe del Licenciado Raúl Pedraza Díaz, Titular de la Notaria Publica Numero 02-dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita bajo el número 162, Volumen 256, Libro 4, Sección; I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 10-diez de Enero del 2003-dos mil tres; para posteriormente **Subdividirse en 03-tres porciones**; predios colindantes a la calle Puerto Galera (Antes Manzanillo), del Tercer Sector del Fraccionamiento "Las Brisas", 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.

II. Que los predios en comento pertenecen al Tercer Sector del Fraccionamiento Las Brisas, de acuerdo a la Escritura Número 19,850-diecinueve mil ochocientos cincuenta, de fecha 09-nueve de diciembre del 2002-dos mil dos; 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 que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 28-veintiocho de Abril del año en curso, los solicitantes manifiestan lo siguiente: *"Esto debido a que las dimensiones de nuestros lotes son muy grandes a comparación de los demás de la cuadra, y quisiéramos regularizar las medidas para estar en las dimensiones promedio del resto de los vecinos..."*

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que los predios se encuentran baldíos.

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 **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que el predio, identificado bajo el expediente catastral número **38-022-035** con una superficie de **436.68 m²** y el predio, identificado bajo el expediente catastral número **38-022-036** con una superficie de **441.26 m²**, se **Fusionaran** para formar un Polígono con una superficie de **877.94 m²**, para posteriormente **Subdividirse** en **03-tres porciones** y resultar de la siguiente manera: **Lote 01** con una superficie de **319.87 m²**, **Lote 02** con una superficie de **238.20 m²** y **Lote 03** con una superficie de **319.87 m²**, colindantes a la calle Puerto Galera (Antes Manzanillo); 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, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para la superficie total de **877.94 m²**, resultan permitidas las **03-tres** unidades del proyecto presentado, 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 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 y último párrafo, 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,



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

36, 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**, del predio identificado con el expediente catastral numero **38-022-035** con una superficie de **436.68 m2** y el predio identificado con el expediente catastral número **38-022-036** con una superficie de **441.26 m2** para formar un Polígono con una superficie de **877.94 m2**, para posteriormente **Subdividirse en 03-tres porciones** y resultar de la siguiente manera: **Lote 01** con una superficie de **319.87 m2**, **Lote 02** con una superficie de **238.20 m2** y **Lote 03** con una superficie de **319.87 m2**, colindantes a la calle Puerto Galera (Antes Manzanillo), 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 al informativo de alineamiento vial de fecha 29-veintinueve de marzo del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para las calles Manzanillo (Hoy Puerta Galera) y Blvd. Acapulco 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 colindan los Predios.

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: Notifíquese personalmente por conducto de los C.C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, comisionándoles para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Ramón Dimas Estrada, Francisco Javier Cabrera Tovar, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Georgina Jeannette Cantú Macías, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jesús Javier Loera Mendoza, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván y Saúl Antonio Morales Juárez, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.-----



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

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

samj/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse HECTOR TAMEZ GUZMAN siendo las 12:52 horas del día 28 del mes de JUN. del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA [Firma]
NOMBRE Saúl A. Morales Juárez.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA HECTOR TAMEZ G.
NOMBRE _____