



**I N S T R U C T I V O**

**C. C. FELIPE RODRIGO MEDINA MORALES,  
DORA ELIA SOTELO CORTES Y JOSE RICARDO MEDINA MORALES.**

José Ma. Viesca Montes No.5709, Col. Constituyentes del 57  
Monterrey, N.L.  
Presentes.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de julio de 2015-dos mil quince.-----

**V I S T O** .- El expediente administrativo No. **S-076/2015**, formado con motivo del escrito presentado por los **C. C. FELIPE RODRIGO MEDINA MORALES, DORA ELIA SOTELO CORTES Y JOSE RICARDO MEDINA MORALES**, en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio identificado como "Fracción sureste del lote No. 1" con superficie de **110.95 metros cuadrados**, integrado dentro el expediente catastral número **24-086-008**, para que posteriormente uno de los predios resultantes sea **Fusionado** al predio identificado con el expediente catastral número **24-086-051** con superficie de **219.40 metros cuadrados** y la otra porción resultante se fusione al predio con superficie de **248.41 metros cuadrados** identificado con el expediente catastral número **24-086-008** ; Dichos predios se acreditan mediante las siguientes documentales públicas, pasadas ante la fe del titular en turno de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, en ejercicio en este Municipio e inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León: a).- Escritura Pública Número 7,588-siete mil quinientos ochenta y ocho, de fecha 16-dieciséis de Julio de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la Fe del Licenciado José G. Suárez Galindo, inscrita bajo el número 656, Volumen 209, Libro 17, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 22-veintidos de enero de 1987-mil novecientos ochenta y siete; b).- Escritura Pública Número 2,523-dos mil quinientos veintitrés, de fecha 25-veinticinco de Febrero del 2003-dos mil tres, pasada ante la Fe del Licenciado Carlos H. Suárez Garza e inscrita bajo el número 4384, Volumen 256, Libro 88, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 03-tres de junio del 2003-dos mil tres; c).- Escritura Pública Número 2,575-dos mil quinientos setenta y cinco, de fecha 15-quince de Agosto del 2003-dos mil tres, pasada ante la Fe del Licenciado Carlos H. Suárez Garza e inscrita bajo el número 8513, Volumen 256, Libro 171, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de octubre del 2003-dos mil tres; y d).- Escritura Pública Número 6,845-seis mil ochocientos cuarenta y cinco, de fecha 19-diecinueve de Julio de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la Fe del Licenciado José G. Suárez Galindo e inscrita bajo el número 4876, Volumen 195, Libro 116, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 04-cuatro de septiembre de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro; Predios colindantes a la avenida Moisés Sáenz (antes avenida Urdiales), en la colonia Mitras Sector Centro, Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, 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, los predios en cuestión se encuentra ubicados en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-8 donde se permiten hasta 83 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que los predios en comento pertenecen a la colonia Mitras Sector Centro, según se desprende de las documentales públicas, referidas en líneas anteriores, misma que se encuentran insertadas en el presente instructivo; por lo tanto no se encuentran dentro de los supuestos que establece el artículo 201, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, es decir no generan la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.
- III. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes de fecha junio de 2015-dos mil quince y recibido en esta Secretaría el día 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, señala lo siguiente: *"Por medio de la presente, y de antemano un Cordial saludo, me dirijo ante usted con el debido respeto, solicitándole el permiso correspondiente a la Fusión y Subdivisión de 2 predios con las siguiente Ubicación: 1. Calle: Moisés Sáenz # 1605, Col. Mitras Centro, ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral: 24-086-008. Propiedad de José Ricardo Medina Morales. 2. Calle: Moisés Sáenz # 1607, Col. Mitras Centro, ubicado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral: 24-086-051. Propiedad de Felipe Rodrigo Medina Morales y Dora Elia Sotelo Cortes."*
- IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que en los predios se encuentra construcción.

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.



- V. Que del proyecto de **Subdivisión - Fusión** presentado se desprende que el predio identificado como "Fracción sureste del lote No. 1" con superficie de **110.95 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **24-086-008** se subdividirá en **02-dos porciones**, resultando el "lote 2" con superficie de **58.60 metros cuadrados** y el "lote 3" con superficie de **52.35 metros cuadrados**;

Posteriormente el predio resultante identificado como "lote 2" con superficie de **58.60 metros cuadrados** será Fusionado al predio con superficie de **219.40 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **24-086-051** y el predio resultante identificado como "lote 3" con superficie de **52.35 metros cuadrados** será Fusionado al predio con superficie de **248.41 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **24-086-008**;

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote A** con una superficie de **278.00 metros cuadrados** y **Lote B** con una superficie de **300.76 metros cuadrados**, colindantes a la avenida Moisés Sáenz (antes avenida Urdiales), en la colonia Mitras Sector Centro, Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro; 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-8 en donde se permiten hasta 83 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para la superficie total de **578.76 metros cuadrados**, resultan permitidas las 02-dos unidades del proyecto presentado, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

- VI. 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".
- VII. 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 I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 191 fracción IX, 220, 221 fracciones I al 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, 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 1, 2 y 3 fracción II y 155 fracciones I a XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 10, 11, 12 fracción III y 15 fracción I, Inciso D) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Subdivisión- Fusión** en 02-dos porciones resultantes, de la siguiente manera: El predio identificado como "Fracción Sureste del lote No. 1" con superficie de **110.95 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **24-086-008** se subdividirá en **02-dos porciones**, resultando el "L-2" con superficie de **58.60 metros cuadrados** y el "L-3" con superficie de **52.35 metros cuadrados**;

Posteriormente el predio resultante identificado como "L-2" con superficie de **58.60 metros cuadrados** será Fusionado al predio con superficie de **219.40 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **24-086-051**, Resultando el "**Lote A**" con una superficie de **278.00 metros cuadrados** y el predio resultante identificado como "L-3" con superficie de **52.35 metros cuadrados** será Fusionado al predio con superficie de **248.41 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **24-086-008**, Resultando el "**Lote B**" con una superficie de **300.76 metros cuadrados**; predios colindantes a la avenida Moisés Sáenz (antes avenida Urdiales), en la colonia Mitras Sector Centro, Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, 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

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.



N° de Oficio: 1787/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° S-083/2015  
Asunto: Subdivisión - Fusión

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 18-dieciocho de mayo de 2015-dos mil quince y 03-tres de junio de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para Av. Moisés Sáenz (antes Av. Urdiales), 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. 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, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----

C. LIC.ERIKA MONCAYO SANTACRUZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

C. ARQ. ADRIANA MORENO REYNA  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

AMR/jamc/TVNB/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse FELIPE RODRIGO MEDINA MORALES siendo las 12:43 horas del día 6 del mes de AGOSTO del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA [Firma]

NOMBRE JONAS E. ZAMORA RIVERA G.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

NOMBRE Felipe Rodrigo Medina Morales