



N° de Oficio: 1654/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° S-029/2015
Asunto: Subdivisión -Fusión

I N S T R U C T I V O

C. MARIA CRISTINA CERVANTES MARTINEZ y C. LUIS OMAR GONZALEZ GARCIA en su carácter de apoderado legal de los C.C. JOSE LUIS LUCIO SALAZAR y MARGARITA LETICIA PEÑA VIRAMONTES DE LUCIO

San Fernando No.410, Col. Mitras Norte
Monterrey, N.L.
Presentes.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de junio de 2015-dos mil quince.-----

V I S T O.- El expediente administrativo No. **S-029/2015**, formado con motivo del escrito presentado por los **C. MARIA CRISTINA CERVANTES MARTINEZ** en su carácter de Propietaria y **C. LUIS OMAR GONZALEZ GARCIA** en su carácter de apoderado legal de los **C.C. JOSE LUIS LUCIO SALAZAR y MARGARITA LETICIA PEÑA VIRAMONTES DE LUCIO**, estos últimos en su carácter de propietarios le otorgan carta poder de fecha 21-veintiuno de mayo del 2015-dos mil quince, ratificada mediante Acta Fuera de Protocolo Número 197,049 de fecha 01-primerio de junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la Fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, Titular de la Notaría Pública Número 57-cincuenta y siete, con ejercicio en esta Ciudad; mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **337.50 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **27-235-015**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: **a).**- Escritura Pública Número 7,654-siete mil seiscientos cincuenta y cuatro, de fecha 25-veinticinco de Julio de 1972- mil novecientos setenta y dos pasada ante la Fe del Licenciado Ángel López Siller, Titular de la Notaría Pública Número 03-tres, en ejercicio en este Municipio, inscrita bajo el Número 3005,Volumen 177, libro 61, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de octubre de 1972-mil novecientos setenta y dos ; **b).**- Escritura Pública Número 15,866-quinze mil ochocientos sesenta y seis, de fecha 22-veintidós de Junio de 1993- mil novecientos noventa y tres pasada ante la Fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en este Municipio, inscrita bajo el Número 8611,Volumen 226, libro 216, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 08-ocho de octubre de 1993-mil novecientos noventa y tres ; **c).**- Contrato de Compraventa del 33.33 % de la propiedad en favor de la C. C. MARIA CRISTINA CERVANTES MARTINEZ , ratificada mediante Acta Fuera de Protocolo Número 184,101 de fecha 20-veinte de Mayo del 2013-dos mil trece pasada ante la Fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 57-cincuenta y siete, con ejercicio en esta Ciudad, inscrita bajo el Número 7819,Volumen 285, libro 313, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de septiembre del 2013-dos mil trece ; **d).**- Autorización de Subdivisión con número de expediente administrativo S-126/98 de fecha 17-diecisiete de abril del 2012-dos mil doce, ratificada mediante Acta Fuera de Protocolo Número 166,145 de fecha 20-veinte de Abril del 2010-dos mil diez ante la Fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, Titular de la Notaría Pública Número 57-cincuenta y siete, con ejercicio en esta Ciudad e inscrita bajo el Número 2381,Volumen 103, libro 48, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de mayo del 2010-dos mil diez ; **e).**- Acta Aclaratoria de medidas del predio, ratificada mediante Acta Fuera de Protocolo Número 188,350 de fecha 17-dieciesiete de Febrero del 2014-dos mil catorce pasada ante la Fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, Titular de la Notaría Pública Número 57-cincuenta y siete, con ejercicio en esta Ciudad, inscrita bajo el Número 966,Volumen 111, libro 20, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de febrero del 2014-dos mil catorce; para posteriormente el predio resultante identificado como lote 1 con superficie de **112.50 metros cuadrados sea Fusionado** al predio con superficie de **250.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **27-235-021**, el cual se acredita mediante la Escritura Pública Número 22,536-veintidós mil quinientos treinta y seis, de fecha 31-treinta y uno de Marzo del 2008-dos mil ocho pasada ante la Fe del Licenciado Pablo

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

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565



N° de Oficio: 1654/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° S-029/2015

Asunto: Subdivisión -Fusión

H. Quiroga Garza, Titular de la Notaría Pública Número 57-cincuenta y siete, con ejercicio en esta Ciudad e inscrita bajo el Número 8643, Volumen 270, libro 346, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 22-veintidos de septiembre del 2008-dos mil ocho; predios ubicados colindantes a las calles San Fernando y Reynosa, de la Colonia Las Mitras Sector Norte, Delegación Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, 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 Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D9 donde se permiten hasta 95 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que el predio en comento pertenece a la colonia Las Mitras Sector Norte, de acuerdo a plano aprobado por Gobierno del Estado, por acuerdo del Comité de Planificación, que consta en el acta número 49 punto 21, de junio de 1969; por lo tanto no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 201, 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 presentado por los solicitantes, de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2013-dos mil trece y recibido en esta Secretaría el día 04-cuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, señala lo siguiente: *"Y que hemos realizado la venta de una sección de 112.50 m2 de este terreno a la Profa. María Cristina Cervantes Martínez. Dicha sección se detalla en plano que se adjunta como lote No. 1. Dada la compraventa antes mencionada deseamos pedir a sus finas atenciones la subdivisión que requerimos de este terreno y al mismo tiempo fusionar el adjunto lote No 21 con expediente catastral 27-235-021 al lote No. 1. Ambas Propiedades de la Profa. María Cristina Cervantes Martínez."*
- IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que en los predios se encuentra construcción.
- V. Que del proyecto presentado se desprende que el predio con superficie de **337.50 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **27-235-015** se **Subdivide** en **02-dos porciones**, para formar el **Lote 1** con una superficie de **112.50 metros cuadrados** colindante a la calle Reynosa y **Lote 15** con superficie de **225.00 metros cuadrados**, colindante a la calle San Fernando.



Posteriormente el predio resultante identificado como Lote 1 con superficie de 112.50 metros cuadrados, **se fusiona** al predio identificado bajo el expediente catastral número **27-235-021** con superficie de **250.00 metros cuadrados** colindante a la calle Reynosa, Resultando finalmente 02-dos predios con las siguientes superficies: **Lote 15** con superficie de **225.00 metros cuadrados** colindante a la calle San Fernando y **Lote 21** con superficie de **362.50 metros cuadrados** colindante a la calle Reynosa; 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-9 en donde se permiten hasta 95 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el área total de los predios que es **587.50 metros cuadrados**, resultan permitidas las 02-dos unidades, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

[Firma manuscrita]

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

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565



N° de Oficio: 1654/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° S-029/2015

Asunto: Subdivisión -Fusión

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 del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 6 Fracción IV, 10 Fracción XIII, 11, 191 Fracción IX, 221 Fracción I a IV, 279, 280 Fracción I a IX, 360 y 361 párrafo primero y último de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicado en el Periódico Oficial el 15 de agosto del 2014; Artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública 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.; 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 de la Siguiete Manera:** el predio con superficie de **337.50 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **27-235-015** se **Subdivide en 02-dos porciones**, para formar el **Lote 1** con una superficie de **112.50 metros cuadrados** colindante a la calle Reynosa y **Lote 15** con superficie de **225.00 metros cuadrados**, colindante a la calle San Fernando.

Posteriormente el predio resultante identificado como Lote 1 con superficie de 112.50 metros cuadrados, **se fusiona** al predio identificado bajo el expediente catastral número **27-235-021** con superficie de **250.00 metros cuadrados** colindante a la calle Reynosa, **Resultando finalmente 02-dos predios** con las siguientes superficies : **Lote 15** con superficie de **225.00 metros cuadrados** colindante a la calle San Fernando y **Lote 21** con superficie de **362.50 metros cuadrados** colindante a la calle Reynosa, de la Colonia Las Mitras Sector Norte, Delegación Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, 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 del promovente 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.





N° de Oficio: 1654/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° S-029/2015
Asunto: Subdivisión -Fusión

TERCERO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 25-veinticinco de febrero de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para San Fernando y Reynosa, 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 al interesado, que a fin de que surta efectos la Subdivisión – Fusión aquí autorizada deberá 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 Luis Omar González García siendo las 1:32 horas del día 05 del mes de Julio del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR [Firma] LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA [Firma]

FIRMA [Firma] FIRMA [Firma]

NOMBRE Jorge E. Zambrano O. NOMBRE Luis Omar González García