



I N S T R U C T I V O

C. FERNADO JASSO IBARRA apoderado legal de los **C. C. GUILLERMO HUMBERTO SROOR RAMOS, MARIA DEL ROSARIO SADA PAZ GARZA, ALEJANDRO JOSE, ALBERTO EMIGDIO y MARIA TERESA** de apellido **PIERANTOZZI GONZALEZ**.

Priv. Federic Mistral No.1924, Col. Contry Sol 3er. Sector
Guadalupe, 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-061/2013**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. ALEJANDRO JOSE PIERANTOZZI GONZALEZ** en su carácter de heredero y albacea de la sucesión testamentaria a bienes de la señora **ALBINA GONZALEZ VILLARREAL** acreditándose mediante Resolución del Juzgado Octavo de lo Familiar del primer Distrito Judicial de Monterrey Nuevo León, con fecha del 28-veintiocho de julio del 2011-dos mil once ; y solicitud por escrito de firmada por el **C. FERNADO JASSO IBARRA** en su carácter de apoderado legal de los **C.C. ALEJANDRO JOSE, ALBERTO EMIGDIO y MARIA TERESA** todos ellos de apellido **PIERANTOZZI GONZALEZ**, en su carácter de herederos en la mencionada sucesión testamentaria; **GUILLERMO HUMBERTO SROOR RAMOS**, heredero y albacea de **ELDA MARGARITA PIERANTOZZI GONZALEZ**, acreditándose mediante escritura número 270,695 – doscientos setenta mil seiscientos noventa y cinco , bajo la fe de Claudio Juan Ramón Hernández de Rubin, titular de la Notaria número 123-ciento veintitres del Distrito Federal, de fecha 06-seis de mayo del 2013-dos mil trece; y **MARIA DEL ROSARIO SADA PAZ GARZA**, heredera y albacea de la sucesión de bienes de **GIOVANNI PIERANTOZZI GONZALEZ**; acreditándose mediante Resolución del Juzgado Octavo de lo Familiar del primer Distrito Judicial de Monterrey Nuevo León, con fecha del 20-veinte de junio del 2014-dos mil catorce; mediante el cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción**, de los predios siguientes: a) Predio identificado bajo el expediente catastral número **09-028-005**, con superficie de **860.80 metros cuadrados** y b) Predio identificado bajo el expediente catastral número **09-028-022**, con superficie de **243.34 metros cuadrados**, ambos predios se acreditan mediante la Escritura Pública Número 12,954-doce mil novecientos cincuenta y cuatro, de fecha 25-veinticinco de agosto de 1973-mil novecientos setenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arrechavaleta Palafox, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 27-veintisiete en ejercicio, inscrita bajo el número 2974, Volumen 180, Libro 60, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 29 de agosto de 1973-mil novecientos setenta y tres; además el predio con expediente catastral número **09-028-022** presenta Rectificación de Medidas contenida en Acta Fuera de Protocolo Número 1961-mil novecientos sesenta y uno de fecha 21-veintiuno de agosto de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Licenciada María de Lourdes Garza Villareal, Titular de la Notaría Pública Número 39-treinta y nueve, con ejercicio en esta ciudad, e inscrita bajo el número 5609, Volumen 111, Libro 113, Sección Auxiliares Unidad Monterrey, de fecha 26-veintiseis de septiembre de 2014-dos mil catorce; Para posteriormente **Subdividirse en 05-cinco porciones y un área cedida para vialidad**; colindantes a la calle Juan de la Barrera y Avenida Francisco I. Madero (antes Calzada Francisco I. Madero), dentro de la colonia Modelo, Delegación Centro, Distrito Urbano 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-12 donde se permiten hasta 150 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que de acuerdo a Escritura Pública Número 12,954-doce mil novecientos cincuenta y cuatro, de fecha 25-veinticinco de agosto de 1973-mil novecientos setenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arrechavaleta Palafox, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 27-veintisiete en ejercicio, e Inscrita bajo el número 2974, Volumen 180, libro 60, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey N.L. de fecha 29-veintinueve de agosto de 1973-mil novecientos setenta y tres, los predios en comento pertenecen a la colonia Modelo de esta ciudad; 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, así mismo no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.
- III. que de acuerdo al escrito presentado por el **C. ALEJANDRO JOSE PIERANTOZZI GONZALEZ** con fecha del 19-diecinueve de mayo del año en curso y recibido en esta secretaría el día 20-veinte del mismo mes y año, señala lo siguiente: ".....Acudo ante esta Secretaría a su digno cargo a fin de solicitar la Fusión y Subdivisión para quedar en cinco lotes resultantes y así llevar a cabo la

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



N° de Oficio: 1657/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° S-061/2015
Asunto: Fusión-Subdivisión

adjudicación y dar cumplimiento con lo establecido según se expresa en el testamento a bienes de nuestra Sra. Madre. Lo anterior con el fin de dar cumplimiento a los requisitos solicitados por esta Secretaría.

- IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que en el predio se encuentra construcción.
- V. Que del proyecto de **Fusión-Subdivisión** presentado se desprende que el Predio identificado bajo el expediente catastral número **09-028-005**, con superficie de **860.80 metros cuadrados** y el Predio identificado bajo el expediente catastral número **09-028-022**, con superficie de **243.34 metros cuadrados**, se fusionarán para formar el Predio con superficie de **1,104.14 metros cuadrados**, para posteriormente **Subdividirse en 05-cinco porciones** y resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **295.31 m2**, **Lote 2** con una superficie de **269.00 m2**, colindantes a la calle Juan de la Barrera, **Lote 3** con una superficie de **178.30 m2**, **Lote 4** con una superficie de **172.79 m2**, **Lote 5** con una superficie de **153.92 m2** y un **área cedida para vialidad** con una superficie de **34.82 m2** colindantes a la Avenida Francisco I. Madero (antes Calzada Francisco I. Madero); 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 Alta D-12 en donde se permiten hasta 150 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 **1,104.14 metros cuadrados**, resultan permitidas las 5 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 **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, 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 Fusión-Subdivisión en 05-cinco porciones**, de la siguiente manera: Predio identificado bajo el expediente catastral número **09-028-005**, con superficie de **860.80 metros cuadrados** y el Predio identificado bajo el expediente catastral número **09-028-022**, con superficie de **243.34 metros cuadrados**, se fusionarán para formar el Predio con superficie de **1,104.14 metros cuadrados**, para posteriormente **Subdividirse en 05-cinco porciones** y resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **295.31 m2**, **Lote 2** con una superficie de **269.00 m2**, colindantes a la calle Juan de la Barrera, **Lote 3** con una superficie de **178.30 m2**, **Lote 4** con una superficie de **172.79 m2**, **Lote 5** con una superficie de **153.92 m2** y un **área cedida para vialidad** con una superficie de **34.82 m2** colindantes a la Avenida Francisco I. Madero (antes Calzada Francisco I. Madero), dentro de la colonia Modelo, Delegación Centro, Distrito Urbano 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 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 08-ocho de mayo de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para Av. Madero y Juan de la Barrera, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar ochavo Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.





N° de Oficio: 1657/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° S-061/2015
Asunto: Fusión-Subdivisión

mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina. Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma en que se indica.

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. De acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: *Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, retificaciones 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 FERNANDO JASSO IBARRA siendo las 1:49 horas del día 29 del mes de JUNIO del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA [Firma]
NOMBRE JOSÉ E. ZAMARRIPA C.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Firma]
NOMBRE FERNANDO JASSO IBARRA