



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

**C. ALICIA GONGORA ROMERO**  
DR. COSS N°623 SUR  
Centro  
Monterrey, N.L.  
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de septiembre de 2015-dos mil quince.-----

**VISTO.-** el estado actual que guarda el expediente administrativo No. **S-059/2015**, formado con motivo del escrito presentado el 12-doce de mayo del 2015-dos mil quince por la **C. ALICIA GONGORA ROMERO VIUDA DE PEREZ**, en su carácter de PROPIETARIO, mediante el cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción**, del Predio identificado bajo el expediente catastral número **25-091-008** con superficie de **175.00 m2** y el Predio identificado bajo el expediente catastral número **25-091-009** con superficie de **750.00 m2**, para los cuales acompaña las siguientes documentales: **a).-** Escritura Pública Acta No. 5470-cinco mil cuatrocientos setenta de fecha 04-cuatro de diciembre de 1967-mil novecientos sesenta y siete, pasada ante la fe del Notario Licenciado José G. Guzmán, e inscrita bajo el número 782, Volumen 170, Libro 2, Sección Propiedad Unidad Monterrey, de fecha 26-veintiseis de abril de 1968-mil novecientos sesenta y ocho; **b).-** Escritura Pública Número 4014-cuatro mil catorce, de fecha 16-dieciseis de diciembre de 1974-mil novecientos setenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pedraza Díaz, Titular de la Notaria Publica Numero 02-dos, con ejercicio en este Municipio e inscrita bajo el número 183, Volumen 183, Libro 4, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 21-veintiuno de enero 1975-mil novecientos setenta y cinco; **c).-** Escritura Pública Número 4043-cuatro mil cuarenta y tres, de fecha 10-diez de septiembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Titular de la Notaria Publica Numero 105-ciento cinco, con ejercicio en este Municipio e inscrita bajo el número 7834, Volumen 244, Libro 196, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve; para posteriormente **Subdividirse en 04-cuatro porciones**, mismos que se encuentran colindantes a la calle Galápagos, de la colonia Vista Hermosa, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, 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 en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-5 donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que el predio en comento pertenece a la Colonia Vista Hermosa, de acuerdo a proyecto autorizado por la Comisión de Planificación mediante acta No 204, de fecha 15 de abril de 1952; 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, por lo que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.
- III. Que de acuerdo al Certificado de Gravamen de Predio identificado bajo el expediente catastral número **25-091-009** con superficie de **750.00 m2**, de fecha 28-veintiocho de abril del 2015-dos mil quince, presenta gravamen a favor de la C. Elva Gloria Huerta Montemayor, por lo que anexa carta anuencia de fecha 08-ocho de julio del 2015-dos mil quince, en copia certificada por el Licenciado Eduardo Manautou Ayala, Titular de la Notaria Publica Numero 123-ciento veintitrés, mediante el cual, la C. Elva Gloria Huerta Montemayor manifiesta su autorización para el trámite en comento.

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

[www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)    [alcaldesa@monterrey.gob.mx](mailto:alcaldesa@monterrey.gob.mx)



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
52 (81) 8130.6565

- IV. Que de acuerdo al escrito presentado por la **C. ALICIA GONGORA ROMERO VIUDA DE PEREZ**, recibido en esta secretaría el día 12-doce de mayo del presente año, señala lo siguiente: *" Por este conducto me permito darle el motivo del trámite en cuestión. Se fusionan dos lotes y se subdividen en cuatro de 9.25 metros de frente y 25.00 metros de fondo, con una superficie de 231.25 metros cuadrados cada lote. Posteriormente construir una casa habitación en cada lote, para habitar en una de ellas y las otras tres quedaran para la familia."*
- V. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por la solicitante, se observa que en los predios se encuentra construcción.
- VI. Que del proyecto presentado se desprende que, el Predio identificado bajo el expediente catastral número **25-091-008** con una superficie de **175.00 m2** y el predio identificado bajo el expediente catastral número **25-091-009** con una superficie de **750.00 m2**, se Fusionaran para formar un **Lote** con una superficie de **925.00 metros cuadrados** para posteriormente **Subdividirse en 04-cuatro porciones** y resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **231.25 m2**, **Lote 2** con una superficie de **231.25 m2**, **Lote 3** con una superficie de **231.25 m2** y **Lote 4** con una superficie de **231.25m2** colindantes a la calle Galápagos; 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 el predio a subdividir con área total de **925.00 metros cuadrados**, resultan permitidas las 04-cuatro unidades del proyecto presentado, por lo que se cumple con la normatividad señalada.
- VII. 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"*.
- VIII. 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 fracciones 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, 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 04-cuatro porciones**, de la siguiente manera: el Predio identificado bajo el expediente catastral número **25-091-008** con una superficie de **175.00 m2** y el predio identificado bajo el expediente catastral número **25-091-009** con una superficie de **750.00 m2**, se Fusionaran para formar un **Lote** con una superficie de **925.00 metros cuadrados** para posteriormente **Subdividirse en 04-cuatro porciones** y resultando finalmente el **Lote 1** con una superficie de **231.25 m2**, **Lote 2** con una superficie de **231.25 m2**, **Lote 3** con una superficie de



**231.25 m2 y Lote 4** con una superficie de **231.25 m2**, colindantes a la calle Galápagos dentro de la colonia Vista Hermosa, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, 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 14-catorce de mayo de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para Calle Galápagos, 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 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, 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 Alicia Isongora Romero que dijo llamarse Alicia Isongora Romero siendo las 12:00 horas del día 14 del mes de Sept. del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

NOMBRE

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

