



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

**C. JESUS ARMANDO MARTINEZ AGUILAR**  
Colorín S/N, Barrio Mirasol I  
Monterrey, N. L.  
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de agosto de 2015-dos mil quince.-----

**V I S T O** .- El expediente administrativo No. **S-094/2015**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. JESUS ARMANDO MARTINEZ AGUILAR**, en su carácter de PROPIETARIO, mediante el cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción**, de los predios siguientes; **A)** Predio identificado bajo el expediente catastral número **86-104-007** con superficie de **336.59 metros cuadrados**, para el cual acompaña Escritura Número 3,279-tres mil doscientos setenta y nueve, de fecha 11-once de octubre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, según consta en acta fuera de protocolo número 43,228/00 de fecha 12-doce de enero del 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza Titular de la Notaría Pública Numero 64-sesenta y cuatro con ejercicio en esta Ciudad, e inscrita bajo el número 2289, Volumen 62, Libro 46, Sección Propiedad, Unidad Escobedo, de fecha 11-once de agosto de 2000-dos mil ; **B)** predio identificado bajo el expediente catastral número **86-104-008** con superficie de **161.80 metros cuadrados**, para el cual acompaña Escritura Número 3,280-tres mil doscientos ochenta, de fecha 11-once de octubre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, según consta en acta fuera de protocolo número 43,229/00 de fecha 12-doce de enero del 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza Titular de la Notaría Pública Numero 64-sesenta y cuatro con ejercicio en esta Ciudad, e inscrita bajo el número 2290, Volumen 62, Libro 46, Sección Propiedad, Unidad Escobedo, de fecha 11-once de agosto de 2000-dos mil ; **C)** predio identificado bajo el expediente catastral número **86-104-009** con superficie de **243.00 metros cuadrados**, para el cual acompaña Escritura Número 3,281-tres mil doscientos ochenta y uno, de fecha 11-once de octubre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, según consta en acta fuera de protocolo número 43,230/00 de fecha 12-doce de enero del 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza Titular de la Notaría Pública Numero 64-sesenta y cuatro con ejercicio en esta Ciudad, e inscrita bajo el número 2291, Volumen 62, Libro 46, Sección Propiedad, Unidad Escobedo, de fecha 11-once de agosto de 2000-dos mil ; y **D)** predio identificado bajo el expediente catastral número **86-104-010** con superficie de **243.00 metros cuadrados**, para el cual acompaña Escritura Número 3,282-tres mil doscientos ochenta y dos, de fecha 11-once de octubre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, según consta en acta fuera de protocolo número 43,231/00 de fecha 12-doce de enero del 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza Titular de la Notaría Pública Numero 64-sesenta y cuatro con ejercicio en esta Ciudad, e inscrita bajo el número 2292, Volumen 62, Libro 46, Sección Propiedad, Unidad Escobedo, de fecha 11-once de agosto de 2000-dos mil ; para posteriormente **Subdividirse en 03-tres porciones**, mismos que se encuentran colindantes a la calle Manzanilla, Guajillo y Colorín, en el Barrio Mirasol Sector I, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Solidaridad, 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 Norte, Distrito Urbano Solidaridad, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que los predios en comento pertenecen al fraccionamiento denominado Barrio Mirasol Sector I, de acuerdo a plano aprobado de fecha 13-trece de diciembre de 1996-mil novecientos noventa y seis, dentro del Expediente Número 4796/96 y Oficio Número DUE-689/96; 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 solicitante, con fecha del 26-veintiseis de junio del año en curso y recibido en esta Secretaría el 14-catorce de julio del presente año, señala lo siguiente: ".....Para lo cual solicitamos tenga a bien autorizarnos el trámite de **FUSION-SUBDIVISION** de los lotes anteriormente descrito; para fines de una compra venta de los lotes resultantes. "
- 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 de **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que: el predio identificado bajo el expediente catastral número **86-104-007** con superficie de **336.59 metros cuadrados**, el predio identificado bajo el expediente catastral número **86-104-008** con

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





N° de Oficio: 1871/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° S-094/2015

Asunto: Fusión-Subdivisión

superficie de **161.80 metros cuadrados**, el predio identificado bajo el expediente catastral número **86-104-009** con superficie de **243.00 metros cuadrados**, y el predio identificado bajo el expediente catastral número **86-104-010** con superficie de **243.00 metros cuadrados** se **Fusionaran** en un predio resultante de **984.39 m2** (incluyendo 9.00 m2 de áreas de ochavos); Posteriormente el predio resultante con superficie de **984.39 metros cuadrados** se subdividirá en 3 porciones (restando los 9.00 m2 de áreas de ochavos); resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **319.85 metros cuadrados** colindante a las calles Guajillo y Colorín, **Lote 2** con una superficie de **329.21 metros cuadrados** colindante a la calle Colorín y **Lote 3** con una superficie de **326.33 metros cuadrados** colindante a la calle Colorín y Manzanilla, del fraccionamiento denominado Barrio Mirasol Sector I, Delegación Norte, Distrito Solidaridad; 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-10 en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para la superficie total de **984.39 metros cuadrados**, resultan permitidas las 03-tres 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 **Fusión-Subdivisión** 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 Fusión-Subdivisión** en 03-tres porciones resultantes, de la siguiente manera: El predio identificado bajo el expediente catastral número **86-104-007** con superficie de **336.59 metros cuadrados**, el predio identificado bajo el expediente catastral número **86-104-008** con superficie de **161.80 metros cuadrados**, el predio identificado bajo el expediente catastral número **86-104-009** con superficie de **243.00 metros cuadrados**, y el predio identificado bajo el expediente catastral número **86-104-010** con superficie de **243.00 metros cuadrados** se **Fusionaran** en un predio resultante de **984.39 m2** (incluyendo 9.00 m2 de áreas de ochavos); Posteriormente el predio resultante con superficie de **984.39 metros cuadrados** se subdividirá en 3 porciones (restando los 9.00 m2 de áreas de ochavos); resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **319.85 metros cuadrados** colindante a las calles Guajillo y Colorín, **Lote 2** con una superficie de **329.21 metros cuadrados** colindante a la calle Colorín y **Lote 3** con una superficie de **326.33 metros cuadrados** colindante a la calle Colorín y Manzanilla, del fraccionamiento denominado Barrio Mirasol Sector I, Delegación Norte, Distrito Solidaridad, 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 07-siete de julio de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para Manzanilla, Colorín y Guajillo, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas. No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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)

*[Firma manuscrita]*



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



N° de Oficio: 1871/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° S-094/2015  
Asunto: Fusión-Subdivisión

**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 que dijo llamarse SAUL CRUZ MONCADA siendo las 1:24 horas del día 3 del mes de sept. del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA Jorge E. Zamarrón O.

NOMBRE JORGE E. ZAMARRÓN O.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA Saul Cruz Moncada

NOMBRE Saul Cruz Moncada