



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

**C. C. MARIA DE JESUS, BEATRIZ, DOLORES DEL ROSARIO, MA. TERESA, MA. DEL CARMEN y MA. DEL PILAR o MARIA DEL PILAR, todos de apellidos CAMACHO CAVAZOS**

Paseo de los Olivos No. 3699, Col. Paseo Residencial  
Monterrey, N. L.  
Presentes.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de septiembre de 2015-dos mil quince.-----

**V I S T O .-** El expediente administrativo No. **S-103/2015**, formado con motivo del escrito presentado por los **C. C. MARIA DE JESUS, BEATRIZ, DOLORES DEL ROSARIO, MA. TERESA, MA. DEL CARMEN y MA. DEL PILAR o MARIA DEL PILAR** todos de apellidos **CAMACHO CAVAZOS**, en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción** de los Predios identificados bajo el expediente catastral número **04-033-002** con superficie de **220.945 m2 y 270.00 m2**, para los cuales acompaña la Escritura Pública Número 13,467-trece mil cuatrocientos sesenta y siete, de fecha 10-diez de noviembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado y Contador Público Cesar González Cantú, Titular de la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve, e inscrita bajo el número 10277, Volumen 288, Libro 412, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de diciembre del 2014-dos mil catorce; para posteriormente **Subdividirse en 02-dos porciones**; predios colindantes a la calle J. G. Leal y Avenida Francisco I. Madero, en la 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, los predios en cuestión se encuentra ubicados en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-9 donde se permiten hasta 95 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que los predios en comento por su ubicación pertenece al Centro Metropolitano de la ciudad, el cual está comprendido entre Av. Constitución, Av. Colon, Venustiano Carranza y la "Y" Griega, ya que de acuerdo al artículo 5 Fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que a la letra dice "*El área urbana o urbanizada: superficie de suelo ubicada dentro de los centros de población que desempeñe una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que aun no estando edificadas han sido objeto de la traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente e instalación de al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, manejo integral de aguas pluviales, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública y recolección de basura*", se considera incorporada al Centro de Monterrey, 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, con fecha del 26-veintiséis de junio del año en curso y recibido en esta Secretaría el 30-treinta de julio del presente año, señala lo siguiente: "*..... por así convenir a nuestros intereses, deseamos llevar a cabo la venta de uno de los lotes resultantes de la manera correcta con su construcción, por ello reiteramos nuestra solicitud.*"
- 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.

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



- V. Que del proyecto de **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que los Predios identificados bajo el expediente catastral número **04-033-002** con superficie de **220.945 metros cuadrados** y **270.00 metros cuadrados** se **Fusionaran** para formar un predio resultante de **490.945 metros cuadrados**; Posteriormente el predio resultante con superficie de **490.945 metros cuadrados** se subdividirá en 2 porciones ; resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **107.545 metros cuadrados** colindante a la calle J.G. Leal y **Lote 2** con una superficie de **383.40 metros cuadrados** colindante a la Avenida Francisco I. Madero, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, del Municipio de Monterrey, N. L.; 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 tipo D-9 donde se permiten hasta 95 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para la superficie total de **490.945 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 **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 02-dos porciones resultantes, de la siguiente manera: los Predios identificados bajo el expediente catastral número **04-033-002** con superficie de **220.945 metros cuadrados** y **270.00 metros cuadrados** se **Fusionaran** para formar un predio resultante de **490.945 metros cuadrados**, Posteriormente este último se subdividirá en 2 porciones ; resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **107.545 metros cuadrados** colindante a la calle J.G. Leal y **Lote 2** con una superficie de **383.40 metros cuadrados** colindante a la Avenida Francisco I. Madero, en la 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.





N° de Oficio: 1901/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° S-103/2015  
Asunto: Fusión-Subdivisión

**TERCERO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 13-trece de julio de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para J. G. Leal, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para Av. Francisco I. Madero, 40.00 metros de sección vial y 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, 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 RAFAEL CARDENAS RODRIGUEZ siendo las 12:43 horas del día 7 del mes de sept. del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA [Firma]

NOMBRE JORGE E. ZAMARRON O.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

NOMBRE Rafael Cardenas Rodriguez

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

