



I N S T R U C T I V O

C. SONIA LAURA GOMEZ FLORES

5 de Mayo N° 864, Centro
Monterrey, N. L.
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de mayo de 2015-dos mil quince.-----

V I S T O .- El expediente administrativo **No. S-049/2015**, formado con motivo del escrito presentado por la **C. SONIA LAURA GOMEZ FLORES**, en su carácter de PROPIETARIO, mediante el cual solicitan la autorización de **Fusión-Subdivisión**, de los predios siguientes; **A).**- Predio identificado bajo el expediente catastral número **05-021-059**, con superficie de **239.43 m2**, el cual se acredita con las siguientes documentales inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León: **1.-** Escritura Pública Número 22,808-veintidós mil ochocientos ocho, de fecha 20-veinte de diciembre de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Homero Antonio Cantú Ochoa, Titular de la Notaría Pública Número 71-setenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, inscrita bajo el número 1749, Volumen 288, Libro 70, Sección propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 20 de febrero de 2014; **2.-** Rectificación de Medidas contenida en Acta Fuera de Protocolo Número 173,159 de fecha 29-veintinueve de julio de 2014-dos mil catorce, inscrita bajo el número 4556, Volumen 111, Libro 92, Sección Auxiliares Unidad Monterrey, de fecha 07 de agosto de 2014 y **3.-** Acta Aclaratoria contenida en Acta Fuera de Protocolo Número 176,333 de fecha 11-once de marzo de 2015-dos mil quince, inscrita bajo el número 1773, Volumen 113, Libro 36, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 26 de marzo de 2015, (estas dos últimas pasadas ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Titular de la Notaría Pública Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado); **B).**- Predio identificado bajo el expediente catastral número **05-021-007**, con superficie de **243.03 m2**, el cual se acredita con las siguientes documentales inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León: **4.-** Escritura Pública Número 22,808-veintidós mil ochocientos ocho, de fecha 20-veinte de diciembre de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Homero Antonio Cantú Ochoa, Titular de la Notaría Pública Número 71-setenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, inscrita bajo el número 1749, Volumen 288, Libro 70, Sección propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 20 de febrero de 2014; **5.-** Rectificación de Medidas contenida en Acta Fuera de Protocolo Número 173,158 de fecha 29-veintinueve de julio de 2014-dos mil catorce, inscrita bajo el número 4548, Volumen 111, Libro 91, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 07 de agosto de 2014 y **6.-** Acta Aclaratoria contenida en Acta Fuera de Protocolo Número 176,332 de fecha 11-once de marzo de 2015-dos mil quince, inscrita bajo el número 1684, Volumen 113, Libro 34, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 24 de marzo de 2015, (estas dos últimas pasadas ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Titular de la Notaría Pública Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado); **Y C).**- Predio identificado bajo el expediente catastral número **05-021-008**, con superficie de **322.82 m2**; el cual se acredita con las siguientes documentales, pasadas ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Titular de la Notaría Pública Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado e inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León: **7.-** Escritura Pública Número 7,371-siete mil trescientos setenta y uno, de fecha 26-veintiséis de enero del 2004-dos mil cuatro, inscrita bajo el número 2607, Volumen 260, Libro 53, Sección propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 09 de marzo de 2004; **8.-** Rectificación de Medidas contenida en Acta Fuera de Protocolo Número 173,157 de fecha 29-veintinueve de julio de 2014-dos mil catorce, inscrita bajo el número 4549, Volumen 111, Libro 91, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 07 de agosto de 2014 y **9.-** Acta Aclaratoria contenida en Acta Fuera de Protocolo Número 176,334 de fecha 11-once de marzo de 2015-dos mil quince, inscrita bajo el número 1659, Volumen 113, Libro 34, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 24 de marzo de 2015.

Dichos predios se fusionaran en uno solo, para posteriormente **Subdividirse en 03-tres porciones**, mismos que se encuentran ubicados colindantes a la calle 5 de Mayo, 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

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

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 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 los predios en comento por su ubicación pertenecen 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 la solicitante, con fecha del 16-dieciséis de abril del año en curso y recibido en esta secretaría el día 21-veintiuno del mismo mes y año, señala lo siguiente: "Estoy tramitando ante esa autoridad la fusión y subdivisión de dichos inmuebles, por las siguientes razones: **INMUEBLE 860 ORIENTE**. A fin de que esta casa tenga mayor superficie de la que actualmente tiene. Este inmueble está amparado por el expediente catastral 05-021-059. **INMUEBLES 864 ORIENTE Y 864 ORIENTE, INTERIOR A**. A fin que cada una de estas dos casas habitación tengan su propio terreno, pues actualmente ambas están edificadas sobre dos terrenos distintos. Estos inmuebles están amparados por los expedientes catastrales 05-021-007 y 05-021-008. Además de lo anterior, existe la posibilidad de enajenar uno o varios de los inmuebles resultantes de la subdivisión y para ello se requiere que los mismos estén individualizados. "
- 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 presentado el Predio identificado bajo el expediente catastral número **05-021-059** con una superficie de **239.43 m²**, el Predio identificado bajo el expediente catastral número **05-021-007** con una superficie de **243.03 m²** y el Predio identificado bajo el expediente catastral número **05-021-008** con una superficie de **322.82 m²**, se Fusionaran para formar un **Lote** con una superficie de **805.28 metros cuadrados** y en este mismo trámite se **Subdivide en 03-tres porciones**, resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **441.50 m²**, **Lote 2** con una superficie de **194.38 m²** y **Lote 3** con una superficie de **169.40m²** colindantes a la calle 5 de Mayo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, del Municipio de Monterrey, N. L.; así mismo, para el predio resultante de la Fusión 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 **805.28 m²**, resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, 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



N° de Oficio: 1459/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° S-049/2015
Asunto: Fusión-Subdivisión

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 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**, de la siguiente manera: el Predio identificado bajo el expediente catastral número **05-021-059** con una superficie de **239.43 m²**, el Predio identificado bajo el expediente catastral número **05-021-007** con una superficie de **243.03 m²** y el Predio identificado bajo el expediente catastral número **05-021-008** con una superficie de **322.82 m²**, se Fusionaran para formar un **Lote** con una superficie de **805.28 metros cuadrados** y posteriormente se **Subdivide en 03-tres porciones**, resultando finalmente el **Lote 1** con una superficie de **441.50 m²**, **Lote 2** con una superficie de **194.38 m²** y el **Lote 3** con una superficie de **169.40 m²**, colindantes a la calle 5 de Mayo, 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.

TERCERO: De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 15-quince de enero de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para 5 de Mayo, 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

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

[Firma manuscrita]

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.

SSEXTO: 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.

SSEXPTIMO: 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. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



[Handwritten signature]
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 HIPOLITO MENDOZA GARCIA siendo las 9:32 horas del día 15 del mes de MAYO del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA [Handwritten signature]
NOMBRE JORGE E. ZAMARRON O.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Handwritten signature]
NOMBRE Hipolito Mendoza Garcia.