

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

**C. C. ESTHELA MONTEMAYOR GONZALEZ,**  
**y CLAUDIA ELIZABETH NIÑO DE RIVERA GUERRERO.**  
Tenochtitlán No.225, Col. Valle de San Ángel  
San Pedro Garza García, N.L.  
Presentes.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de marzo de 2016-dos mil dieciséis.-----

**V I S T O .-** El expediente administrativo No. S-015/2016, formado con motivo del escrito presentado por los **C. C. ESTHELA MONTEMAYOR GONZALEZ y CLAUDIA ELIZABETH NIÑO DE RIVERA GUERRERO**, en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **284.99 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **55-064-006**, el cual se acredita mediante documental pública Número 03-294-99-5, emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), de fecha 15-quince de Junio de 2000-dos mil, para posteriormente el predio resultante identificado como **Lote 2** con superficie de **34.60 metros cuadrados sea Fusionado** al predio identificado con el expediente catastral número **55-064-005** con superficie de **285.68 metros cuadrados**, el cual se acredita mediante documental pública Número 03-105-00-4, emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), de fecha 15-quince de Junio de 2000-dos mil; predios colindantes a la Av. De la Seguridad Social, del Fraccionamiento Valle de Infonavit II, 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, e l predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, ubicado en el plano de densidades como Densidad media D-9 donde se permiten hasta 95 viviendas por hectárea para la zona.

II. Que el predio en comento pertenece al Fraccionamiento Valle de Infonavit II, según las documentales descritas anteriormente las cuales están inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 419, volumen 249, libro 9, sección propiedad, Unidad Monterrey de fecha 09-nueve de mayo del 2001-dos mil uno y bajo el número 416, Volumen 249, libro 9, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 09-nueve de mayo del 2001-dos mil uno respectivamente, en las que se indica que el plano del referido fraccionamiento quedo debidamente registrado bajo el número 278, volumen 174, libro 18, sección Fraccionamientos, unidad Monterrey N.L. de fecha 22 de enero de 1980-mil novecientos ochenta; es decir no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 201 fracción VIII, 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 escrito presentado por los solicitantes de fecha 03-tres de diciembre de 2015-dos mil quince y recibido en esta Secretaría el día 29-veintinueve de Enero del año en curso, señala lo siguiente: *"SÍRVASE EL PRESENTE DOCUMENTO PARA SOLICITAR UNA SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN DE LOS PREDIOS, POR ASÍ CONVENIR A LAS PARTES INVOLUCRADAS, DEJANDO ASENTADO LAS NUEVAS ÁREAS EN CADA UNO DE LOS LOTES, SEGÚN CONSTA EN LOS PLANOS QUE PARA ESTE FIN FUERON REALIZADOS."*

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que el predio se encuentra con construcción.

V. 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"*.

VI. Que del proyecto de **Subdivisión - Fusión** presentado se desprende que el predio con superficie de **284.99 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **55-064-006** se **subdividirá en 02-dos porciones**, resultando el **"lote 1"** con superficie de **250.39 metros cuadrados** y el **"lote 2"** con superficie de **34.60 metros cuadrados**; Posteriormente el predio resultante identificado como **"lote 2"** con superficie de **34.60 metros cuadrados** será Fusionado al predio con superficie de **285.68 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **55-064-005**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 006** con una superficie de **250.39 metros cuadrados** y **Lote 005** con una superficie de **320.28 metros cuadrados**, colindantes a la Av. De la Seguridad Social, del Fraccionamiento Valle de Infonavit II, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres,; 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-9 en 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 **570.67 metros cuadrados**, resultan permitidas las 02-dos unidades del proyecto presentado, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VII. Que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión - Fusión** 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 fracción 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, 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1,2,3 fracción II y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 16 fracción X, 93,94 fracción V y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### ACUERDA:

**PRIMERO:** Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Subdivisión- Fusión** en 02-dos porciones resultantes, de la siguiente manera: El predio con superficie de **284.99 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **55-064-006** se **subdividirá en 02-dos porciones**, resultando el **"lote 1"** con superficie de **250.39 metros cuadrados** y el **"lote 2"** con superficie de **34.60 metros cuadrados**; Posteriormente el predio resultante identificado como **"lote 2"** con superficie de **34.60 metros cuadrados** será Fusionado al predio con superficie de **285.68 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **55-064-005**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 006** con una superficie de **250.39 metros cuadrados** y **Lote 005** con una superficie de **320.28 metros cuadrados**, colindantes a la Av. De la Seguridad Social, del Fraccionamiento Valle de Infonavit II, 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.

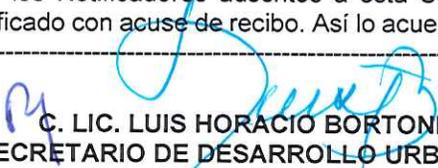
**TERCERO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 06-seis de octubre de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para Av. Seguridad Social, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar banquetta existente. No se prevé la modificación 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 subdivisión-fusión 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, lo anterior 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

  
C. LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Lo que notifico a <sup>Sr.</sup> Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse MARIA GUADALUPE ZAVALA GARCIA siendo las 9:09 horas del día 18 del mes de enero del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

NOMBRE

JORGE E. ZAMARCO O.

MARIA GUADALUPE ZAVALA GARCIA

