



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3614/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-170/2016  
Asunto: Fusión - Subdivisión

## INSTRUCTIVO

### C. C. RENE ZORRILLA VARGAS, CAMILA ZORRILLA VARGAS Y DIEGO ZORRILLA VARGAS

Del Comercio N° 4, Edificio "A" Piso 4, Colonia Santa Engracia  
San Pedro Garza García, N.L.

Presentes.-

-----En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 24 - veinticuatro días del mes de noviembre de 2016-dos mil dieciséis.-----

**VISTO**.- El expediente administrativo N° S-170/2016, formado con motivo del escrito presentado por los **C. C. RENE ZORRILLA VARGAS, CAMILA ZORRILLA VARGAS Y DIEGO ZORRILLA VARGAS** en su carácter de PROPIETARIOS, por medio del cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción**, de los predios siguientes; **A).- Predio identificado con el expediente catastral número 01-024-003 con 540.68 m2, y B).- Predio identificado con el expediente catastral número 01-024-015 con 23.329 m2,** los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **1) Escritura Pública Número 29,686-veintinueve mil seiscientos ochenta y seis, de fecha 21-veintiuno de julio de 2015-dos mil quince, pasada ante la Fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 9229, Volumen 291, libro 370, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de octubre de 2015-dos mil quince; 2) Acta Aclaratoria, ratificada en fecha 02-dos de febrero del 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo N° 94,589-noventa y cuatro mil quinientos ochenta y nueve, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 783, Volumen: 115, Libro: 16, Sección: Auxiliares, Unidad: Monterrey, de fecha 11-once de febrero del 2016-dos mil dieciséis; para posteriormente **Subdividirse en 03-tres porciones;** predios colindantes a la Avenida Madero y Avenida Cuauhtémoc, 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**

### 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 D-12 donde se permiten hasta 150 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que el predio 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*

1/4



www.mty.gob.mx

Condominio Acero Piso CI  
Zaragoza Sur N° 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3614/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-170/2016  
Asunto: Fusión - Subdivisión

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 fracción VIII, 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 recibido en esta Secretaría el día 18-dieciocho de octubre del año en curso, los solicitantes señalan lo siguiente: *“POR ESTE MEDIO DE LA PRESENTE ME PERMITO SOLICITAR LA FUSION-SUBDIVISIÓN...EL PROYECTO CONTEMPLA LA FUSION-SUBDIVISIÓN DE LOS PREDIOS EN TRES LOTES RESULTANTES, Y EL MOTIVO ES ESTE TRAMITE ES PARA HERENCIA.... ”*

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que los predios se encuentran 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 **Fusión-Subdivisión** presentado se desprende que el predio identificado con el expediente catastral número **01-024-003** con **540.68 m<sup>2</sup>** y el predio identificado con el expediente catastral número **01-024-015** con **23.329 m<sup>2</sup>** se Fusionaran para formar un Polígono con una superficie de **564.009 metros cuadrados**, para posteriormente **Subdividirse** en **03-tres porciones** y resultar de la siguiente manera: **Lote 001** con una superficie de **318.186 m<sup>2</sup>** , con frente de 10.93 metros colindante a la Avenida Madero, **Lote 002** con una superficie de **174.304 m<sup>2</sup>** , con frente de 5.20 metros colindante a la Avenida Madero y **Lote 003** con una superficie de **71.519 m<sup>2</sup>** , con frente de 4.10 metros colindante a la Avenida Cuauhtémoc (cabe señalar que el predio original con expediente catastral 01-024-015 ya tenía frente de 4.10 metros), dichas vialidades están señaladas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 como Corredor Urbano de Alto Impacto en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, por lo que no contradice lo señalado en el artículo 41 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., el cual indica que el frente mínimo de los lotes para la vivienda unifamiliar será de 7.00-siete metros lineales; 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 la 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

2/4



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3614/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-170/2016  
Asunto: Fusión - Subdivisión

a subdividir con área total de **564.009 m2** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

**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, 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, 95 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 Fusión-Subdivisión** en 03-tres porciones resultantes, del Predio identificado con el expediente catastral número **01-024-003** con **540.68 m2** y el predio identificado con el expediente catastral número **01-024-015** con **23.329 m2** se Fusionarán para formar un Polígono con una superficie de **564.009 metros cuadrados**, para posteriormente **Subdividirse en 03-tres porciones** y resultar de la siguiente manera: **Lote 001** con una superficie de **318.186 m2** colindante a la Avenida Madero, **Lote 002** con una superficie de **174.304 m2** colindante a la Avenida Madero y **Lote 003** con una superficie de **71.519 m2** colindante a la Avenida Cuauhtémoc, 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 a los informativos de alineamiento vial de fechas 01-uno de julio del 2016-dos mil dieciséis y 25-veinticinco de agosto del mismo año, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para la Avenida Madero y Avenida Cuauhtémoc, 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, lo anterior de acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: *Las autorizaciones de*

4/8



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3614/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-170/2016  
Asunto: Fusión - Subdivisión

*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 del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Alberto Flores Jaramillo, Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Mario Alfredo Cazares Valdez, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Yolanda Hernández Reyes y Jorge Alejandro Martínez Castillo, 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, Nuevo León.

**Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**Arq. Virginia Castillo González**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

jamc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Juan Gerardo Coronado De León siendo las 10:00 horas del día 12 del mes de Dic. del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

NOMBRE

*Yolanda Hernández Reyes*

*Juan Gerardo Coronado De León*

4/4