



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

**C. ADALBERTO NUÑEZ RAMOS  
APODERADO LEGAL DE FOMENTO METROPOLITANO DE MONTERREY**

Av. Gonzalitos N° 292 Nte. Colonia Urdiales  
Monterrey, N.L.  
Presente.-

-----En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 01-un días del mes de agosto de 2016-dos mil dieciséis.-----

**V I S T O** .- El expediente administrativo N° S-095/2016, formado con motivo del escrito presentado por el **C. ADALBERTO NUÑEZ RAMOS** acreditando su personalidad jurídica mediante Escritura Pública Número 183,864-ciento ochenta y tres mil ochocientos sesenta y cuatro, de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría Pública Número 151-ciento cincuenta y uno del Distrito Federal, que al efecto le otorga el FIDEICOMISO denominado “**FOMENTO METROPOLITANO DE MONTERREY**” (**FOMERREY**), quien funge como Fiduciaria – Propietario del inmueble relativo al fideicomiso llevado a cabo en fecha 02-dos de diciembre del 2004-dos mil cuatro, por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **260.16 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **47-126-025**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Contrato de donación gratuita, de fecha 04-cuatro de diciembre de 1996-mil novecientos noventa y seis, el cual fue inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 95, Volumen 237, libro 2, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinueve de febrero de 1997-mil novecientos noventa y siete; **b)** Plano de Fraccionamiento CROC aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nuevo León en fecha 08-ocho de mayo de 1996-mil novecientos noventa y seis, bajo el Expediente N° 319/94; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 106, Volumen: 246, Libro: 1, Sección: Fraccionamientos, Unidad: Monterrey, de fecha 10-diez de enero del 2000-dos mil; predio colindante a las calles Sindicalismo y Batallones Rojos, Colonia CROC 2ª. Sección (Fom-155), en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, en el 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona.

**II.** Que de acuerdo a Plano de Fraccionamiento CROC aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nuevo León en fecha 08-ocho de mayo de 1996-mil novecientos noventa y seis, bajo el Expediente N° 319/94, el predio pertenece a la Colonia CROC 2ª. Sección (Fom-155); 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 no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

**III.** Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 15-quince de junio del año en curso, el solicitante señala lo siguiente: “...El lote en cuestión cuenta con una Superficie de 260.160 m2, y se va a subdividir en 2 porciones para vender dichos lotes...”

**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

8. 4-



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio N° 2345/SEDUE/2016

Expediente N° S-095/2016

Asunto: Subdivisión

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 presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **116.705 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Sindicalismo y **Lote 2** con una superficie de **138.955 m<sup>2</sup>**, colindante a las calles Sindicalismo y Batallones Rojos, y un ochavo de 4.50 metros cuadrados en el cruce de las calles Sindicalismo y Batallones Rojos; así mismo, para el predio en comento 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-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 el predio a subdividir con área total de **260.16 m<sup>2</sup>** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

**VII.** Que en el presente caso, el Proyecto de **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, 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 Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **260.16 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **47-126-025**, para quedar como sigue: **Lote 1** con una superficie de **116.705 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Sindicalismo y **Lote 2** con una superficie de **138.955 m<sup>2</sup>**, colindante a las calles Sindicalismo y Batallones Rojos, y un ochavo de 4.50 metros cuadrados en el cruce de las calles Sindicalismo y Batallones Rojos de la Colonia CROC 2ª Sección (Fom-155), en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, en el 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 12-dos de julio del 2016-dos mil dieciséis, señala lo siguiente: Para las calles Sindicalismo y Batallones Rojos, deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras; deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 metros en la esquina. Si se prevee la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**CUARTO:** Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la 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 subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones, serán expedidas por la*



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio N° 2345/SEDUE/2016

Expediente N° S-095/2016

Asunto: Subdivisión

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.

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

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

VCG/ym/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Nol Hernández Rodríguez siendo las 12:10 horas del día 16 del mes de Nov. del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

NOMBRE

Yolanda Hernández Ríos

Nol Hernández Rodríguez

