



No. de Oficio: 13006/SEDUE/2020  
Expediente: S-193/2019  
Asunto: Fusión-Subdivisión

## INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. ENRIQUE JAVIER GONZÁLEZ REYES  
Y MARGARITA ELIZABETH GONZÁLEZ REYES**  
Calle Real de Minas No. 105 Colonia Real de Santa Catarina  
Santa Catarina, Nuevo León  
Presentes. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

**Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de enero del 2020-dos mil veinte.** -----

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-193/2019, formado con motivo de la solicitud presentado el 12-doce de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, por el C. RAMÓN JESÚS MADRIGAL FUENTES, Apoderado legal de los C. C. ENRIQUE JAVIER y MARGARITA ELIZABETH, de apellidos GONZÁLEZ REYES, en su carácter de propietarios; para la autorización de Fusión- Subdivisión de los predios con superficie de 985.32 m2 y 394.40 m2, ambos identificados bajo el número de expediente catastral 03-016-001, colindantes a las calles Reforma y Miguel Nieto en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L., y, además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

## CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII, 402 primer y último párrafo, y demás relativos, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1,2,3 fracción II, 139 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 Municipal de Monterrey.

II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-12 de hasta 150 viviendas por hectárea.

III. Los predios en comento por su ubicación pertenecen al Centro Metropolitano de la ciudad, que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 4 fracción XVI, define de la siguiente manera: "También llamada Zona Centro, es la zona delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero conocida como «Y» griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan.", por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

IV. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **FUSION** del predio con superficie de 985.32 m2 y del predio con superficie de 394.40 m2, ambos identificados bajo el número de expediente catastral **03-016-001**, para formar **01-un Lote** con superficie de **1,379.72 m2** que se **subdividirá** para quedar en **03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **488.24 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **497.07 m2** ambos colindantes a la calle Reforma, y **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **389.91/m2** y **01-un ochavo** con superficie de **4.50 m2** colindante a las calles Reforma y Miguel Nieto, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-12 en donde se permiten hasta 150 viviendas por hectárea y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **1,379.72 m2** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000060344**, de fecha 15-quince de enero del 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$10,645.74 (DIEZ MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción I de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

VI. 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 la densidad propuesta para usos habitacionales, superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; solventa los requisitos mínimos que señalan los artículos 229, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155 fracciones I a XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N. L., por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la Fusión-Subdivisión de los lotes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, 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** del predio con superficie de 985.32 m2 y del predio con superficie de 394.40 m2, ambos identificados bajo el número de expediente catastral **03-016-001**, en los términos descritos en el numeral IV del apartado de Considerandos de la presente resolución, la cual se describe gráficamente en el plano que al efecto se autoriza, respecto de los predios colindantes a las calles Reforma y Miguel Nieto en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro,, en el Municipio de Monterrey, N.L.

**SEGUNDO:** De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes 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 09-nueve de agosto del 2019-dos mil diecinueve, si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas con las que colinda el predio, por lo que para la calle Reforma deberá respetar los límites de propiedad de acuerdo a escrituras, y para la calle Miguel Nieto deberá respetar una sección vial de 25.00 metros, 12.50 metros de eje de calle hacia su propiedad y un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina

**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 segundo párrafo del Artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece: "Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de 10-diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos establecidos en el presente capítulo para su obtención, y tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León."

**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 306 fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SÉPTIMO:** Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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. ROQUE YAÑEZ RAMOS**  
**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ramon Jesus MADRIGAL Fuentes siendo las 1330 horas del día 27 del mes de ENERO del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Fco. J. Rodríguez  
FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Ramon J. Madrigal Fuentes  
FIRMA



