

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

**C. LIC. JOSÉ ISABEL FÉLIX SÁNCHEZ, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA TIENDAS DE DESCUENTO MONTERREY, S.A. de C.V.**  
Alejandro de Rodas N° 3102-A Fracc. Cumbres 8avo. Sector  
Monterrey, N.L.  
Presente.-

**En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de junio de 2016-dos mil dieciséis.**-----  
**V I S T O .-** El expediente administrativo No. **S-071/2016**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. JOSE ISABEL FELIX SANCHEZ**, quien acredita su personalidad como representante legal mediante Escritura Pública Número 33,766-treinta y tres mil setecientos sesenta y seis, de fecha 20-veinte de junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciado Alida Enriqueta Del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular Número 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, que al efecto le otorga la persona moral denominada **TIENDAS DE DESCUENTO MONTERREY, S.A. de C.V.**, en su carácter de PROPIETARIO, por medio del cual solicita la autorización de **Subdivisión en 03-tres porciones**, del predio con superficie de **49,669.80 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **87-030-002**, el cual se acredita mediante Escritura pública número 401-cuatrocientos uno, de fecha 30-treinta de octubre de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Siller y Siller, Titular de la Notaría Pública Número 27-veintisiete, con ejercicio en el distrito de Viesca, estado de Coahuila de Zaragoza, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 2617, Volumen 64, libro 62, Sección Propiedad, Unidad Escobedo, de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2001-dos mil uno; es menester señalar que mediante el Decreto N° 93-noventa y tres, publicado en el Periódico oficial del Estado N° XXVII-veintisiete de fecha 15-quince de noviembre de 2001-dos mil uno, se redefinen los límites territoriales entre los municipios de General Escobedo y Monterrey; así mismo el promovente acompaña copia del pago de impuesto predial expedido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de este Municipio, respecto del predio objeto del trámite que nos ocupa e identificado con el número de expediente catastral 87-030-002; predio colindante a las calles Avenida Luis Donald Coloso, Avenida Cabezada, y calle Mona Lisa, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, 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 Ciudad Solidaridad, 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 Escritura Pública número 401-cuatrocientos uno, de fecha 30-treinta de octubre de 2001-dos mil uno, el predio en comento pertenece al Área comercial en Ciudad Solidaridad, en el Municipio de Monterrey, N. L.; 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 recibido en esta Secretaría el día 11-once de mayo del año en curso, el solicitante señala lo siguiente: *"Por medio del presente y en atención a los requisitos necesarios para el trámite de Subdivisión de Predios, tengo a bien hacer de su conocimiento que mí representada, **TIENDAS DE DESCUENTO MONTERREY, S.A. DE C.V.**, requiere llevar a cabo la subdivisión del lote....para quedar en tres polígonos con superficies aproximadas de: A.- Fracción de **46,243.83M2** B.- Fracción de **3,186.31M2** y, C.- Fracción de **239.66M2**. Mismas que se hacen mención en el plano que se anexa al expediente de la Subdivisión. Lo anterior, en virtud de que se pretende enajenar a favor de **INVERSIONES E INMUEBLES CONTROL, S.A. DE C.V.** las superficies aproximadas de **3,153.08M2** y **239.66M2**..."*
- 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 presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Polígono "A"** con una superficie de **46,243.83 m<sup>2</sup>**, colindante a las Avenidas Cabezada, Luis Donald Colosio y calle Mona Lisa, **Polígono "B"** con una superficie de **3,186.31 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Mona Lisa y **Polígono "C"** con una superficie de **239.66 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Mona Lisa; 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 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 **49,669.80 m<sup>2</sup>** 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 **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 03-tres porciones**, del predio con superficie de **49,669.80 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **87-030-002**, para quedar como sigue: **Polígono "A"** con una superficie de **46,243.83 m<sup>2</sup>**, colindante a las Avenidas Cabezada, Luis Donald Colosio y calle Mona Lisa, **Polígono "B"** con una superficie de **3,186.31 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Mona Lisa y **Polígono "C"** con una superficie de **239.66 m<sup>2</sup>**, colindante a la calle Mona Lisa, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, 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 04-cuatro de mayo del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para las calles Avenida Luis Donald Colosio, Avenida Cabezada y Mona Lisa, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras; deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 10.00 metros en las esquinas. 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 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 autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes. Las*



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio No. 1827/SEDUE/2016

Expediente N° S-071/2016

Asunto: Subdivisión

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

Stamp: 2015-2018 SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ada Guadalupe Martínez del Bosque siendo las 20 horas del día 20 del mes de Junio del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Signature] FIRMA [Signature]
NOMBRE JORGE E. ZAMBRANA O. NOMBRE Ada Guadalupe Martínez del Bosque

