



### INSTRUCTIVO

**C.C. LUIS MERCADO SANCHEZ y MARCELINO LUCIO MERCADO**  
Pedro Velez Nº 2414 Colonia Progreso  
Monterrey, N.L.  
Presente.-

**En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de diciembre de 2016-dos mil dieciséis.**-----

**VISTO**.- El expediente administrativo NºS-090/2016, formado con motivo del escrito presentado por los **C.C. LUIS MERCADO SANCHEZ y MARCELINO LUCIO MERCADO** en su carácter de PROPIETARIOS, por medio del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **240.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **14-129-009**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública número 2,778-dos mil setecientos setenta y ocho de fecha 30-treinta de noviembre de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Saldaña de los Santos, Titular de la Notaría Pública Número 41-cuarenta y uno, 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 696, Volumen 262, libro 28, Sección I Propiedad, de fecha 26-veintiséis de enero de 2005-dos mil cinco; **b)** Escritura, de fecha 04-cuatro de abril de 1945-mil novecientos cuarenta y cinco; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 785, Volumen 79, Folio 107, Unidad Monterrey, de fecha 04-cuatro de abril de 1945-mil novecientos cuarenta y cinco; predio colindante a la calle Pedro Vélez (antes Av. Profr. Emilio Rodríguez), Colonia Progreso, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras 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 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 Mitras Centro, 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 2,778-dos mil setecientos setenta y ocho de fecha 30-treinta de noviembre de 2004-dos mil cuatro, el predio pertenece a la Colonia Progreso; 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 06-seis de junio del año en curso, los solicitantes señalan lo siguiente: *"....El motivo por el cual solicitamos la Subdivisión es para realizar algunos*

*[Firma manuscrita]*



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



Nº de Oficio: 2356/SEDUE/2016

Expediente Nº S-090/2016

Asunto: **Subdivisión**

*trámites Catastrales que se requieren en los lotes resultantes de este trámite y por así convenir a nuestros intereses.... ”*

**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 **120.00 m2** y **Polígono B** con una superficie de **120.00 m2**, colindantes a la calle Pedro Vélez (antes Avenida Profesor Emilio Rodríguez); 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 **240.00 m2** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

**VII.** Que de acuerdo al artículo 41 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., el frente mínimo de los lotes para la vivienda unifamiliar será de 7.00–siete metros lineales; sin embargo de acuerdo a las fotos del predio se demuestra la existencia de dos casas habitación independientes así como sus respectivos recibos de servicios de Agua y Drenaje de Monterrey presentados por el promovente, por lo que se acredita que la infraestructura del área permite dos viviendas , esto conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**VIII.** 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; así como alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; además de cumplir con la excepción dispuesta en la fracción IV del artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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*

8.



[www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



población prevista lo permitan”; 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 y último párrafo, 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 **240.00 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **14-129-009**, para quedar como sigue: **Polígono A** con una superficie de **120.00 m2** y **Polígono B** con una superficie de **120.00 m2**, colindante a la calle Pedro Vélez (antes Avenida Profesor Emilio Rodríguez), de la Colonia Progreso, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, 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 19-diecinueve de abril del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Pedro Vélez, 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 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 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*

*J. Y -*





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



Nº de Oficio: 2356/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-090/2016  
Asunto: Subdivisión

*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, de conformidad con el Artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado De Nuevo León, 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.

*Virginia*  
**Arq. Virginita Castillo González**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES  
jamc/SES/bash

**Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez**  
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

Fernando Jasso Ibarra siendo las 11:56 horas del día 09 del mes de Marzo del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR Saul A. Morales Juárez LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]

NOMBRE Saul A. Morales Juárez

NOMBRE Fernando Jasso Ibarra