



No. de Oficio: 10396/SEDUE/2019
Expediente: S-134/2018
Asunto: Subdivisión-Fusión

INSTRUCTIVO

[REDACTED]
[REDACTED]
Los Remates, No. 380, Fraccionamiento Los Cristales,
Monterrey, N.L.
Presente. -

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 09-nueve días del mes de mayo del 2019-dos mil diecinueve. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-134/2018, formado con motivo del escrito presentado en fecha 04-cuatro de octubre del 2018-dos mil dieciocho, por [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter propietarios mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión-Fusión en 02-dos porciones** predio identificado con el número de expediente catastral 52-034-009 con superficie de 4,934.95 m² y predio identificado con el número de expediente catastral 52-034-024 con superficie de 1,478.10 m², los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: a) Escritura Pública Número 6,902-seis mil novecientos dos, de fecha 17-dieciséis de octubre de 1987-mil novecientos ochenta y siete, ante la Licenciada Nydia Irma Fabregat de Gracia, Notario Público Titular Número 36-treinta y seis, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Bajo el Número 404, Volumen 214, Libro 11, Sección Propiedad, de fecha 13-trece de enero de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, b) Escritura Pública Número 22,339-veintidos mil trescientos treinta y nueve, de fecha 08-ocho de diciembre de 2015-dos mil quince, ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Titular Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Bajo el Número 921, Volumen 294, Libro 37, Sección Propiedad, de fecha 29-veintinueve de enero de 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a las calles Los Remates y Los Pinos, Fraccionamiento Los Cristales en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, del Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

CONSIDERANDO

M [REDACTED] el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que



el predio se ubica en el plano de densidades como Crecimiento Controlado Densidad según porcentaje de pendientes, donde de acuerdo a las normas de densidades y lineamientos urbanísticos se permiten hasta: 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento, misma que se clasifica como Habitacional Unifamiliar.

II. Que de acuerdo al plano autorizado por Dirección de Tramitación de Permisos, Acta de número 18 en el punto No. 10 de fecha 09-nueve de junio de 1983-mil novecientos ochenta y tres, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Bajo el Número 381, Volumen 174, Libro 41, Sección Fraccionamientos, de fecha 22-veintidós de diciembre de 1983-mil novecientos ochenta y tres, el predio pertenece al Fraccionamiento Los Cristales; 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 Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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"*.

IV. Que del proyecto de **Subdivisión-Fusión** se desprende que el predio con superficie de **4,934.95 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **52-034-009** se subdividirá en **02-dos porciones**, resultando el **Lote 9-A** con superficie de **3,794.83 m²** y **Lote 9-B** con superficie de **1,140.12 m²**, colindantes a la calle Los Remates.

Para posteriormente fusionarse de la siguiente manera: predio identificado con el número de expediente catastral **52-034-024** con una superficie de **1,478.10 m²**, colindante a la calle Los Pinos, se fusiona al predio resultante identificado como **Lote 9-B** con superficie de **1,140.12 m²**, para formar un solo cuerpo de **2,618.22 m²**; **resultando finalmente 02-dos predios** con las siguientes superficies: **Lote 9-A** con superficie de **3,794.83 m²** colindante a la calle Los Remates y **Lote 24-A** con superficie de **2,618.22 m²**, colindante a la calle Los Pinos Fraccionamiento Los Cristales en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales; así mismo, y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento; le predio que nos ocupa presenta pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión-fusión, que refieren una pendiente aproximada del 5.79%, resultando entonces que la superficie mínima de los lotes resultantes es de 666.67 metros cuadrados y el proyecto presenta un lote de 3,794.83 y de 2,618.22 m², por lo que cumple con la normatividad señalada.

V. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes de fecha 04-cuatro de octubre del 2018-dos mil dieciocho, manifiestan lo siguiente: *"...nos permitimos solicitarle la SUBDIVISION-FUSION entre 02-dos predios identificados con los expedientes catastrales 52-034-009, 52-034-024 con superficies de 4,934.95 M2 y 1,478.10 M2 respectivamente, para resaltar en 02-dos lotes con superficie de 3,794.83 M2 y 2,618.22...por así convenir a los intereses de los propietarios."*

VI. Que de acuerdo a certificados de gravamen de fecha 31-treinta y uno de octubre de 2018-dos mil dieciocho, el predio identificado con el número de expediente catastral 52-034-024, reportan hipoteca por la cantidad de \$1,440,000.00 M.N. (UN MILLÓN CUATROSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A."

VII. Que en fecha 22-veintidós 07-siete de marzo del 2019-dos mil diecinueve, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido el día 07-siete del mismo mes y año, bajo el oficio N° 9896/SEDUE/2019, en donde se hacen del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes:"

1. *Presentar autorización del acreedor del gravamen que reporta el predio en cuestión.*

VIII. Escrito libre presentado por el propio Promovente, en fecha 02-dos de mayo del 2019-dos mil diecinueve, en respuesta al oficio N° 9896/SEDUE/2019, de fecha 07-siete de marzo del 2019-dos mil diecinueve, vinculado al expediente; exponiendo lo siguiente: "...hacemos referencia al oficio 9896/SEDUE/2019 del expediente S-134/2018 de la SUBDIVISION-FUSION de los predios con expediente catastral 52-034-009 y 52-034-024 ubicados en la colonia LOS CRISTALES, en el cual se nos notifica la papelería faltante necesaria para su resolución.

1. *La autorización del Acreedor del gravamen que reporta el predio identificado con el expediente catastral 52-034-024.*

2. *Corrección de observaciones del plano de la SUBDIVISION-FUSION*

Lo anterior con el fin de continuar con el trámite del expediente S-134/2018..."

Allegando escrito de fecha 29-veintinueve de abril del 2019-dos mil diecinueve, signado por los CC. ISRAEL VILLARREAL GONZALEZ Y JAVIER ARTURO MARTINEZ VALDEZ, en representación de "BANCO REGIONAL MONTERREY, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO, "...la solicitud que recibimos en fechas pasadas, en el cual nos informa su intención de fusionar el lote de terreno marcado con el número 24 de subdivisión de la manzana marcada con el número 34, según plano aprobado en el Poblado Los Cristales del municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie de 1,478.10 m² y al cual corresponde el expediente catastral número 52-034-024; otorgado en garantía del Contratos de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer lugar y grado hasta por la cantidad de \$1,440,000.00 (un millón cuatrocientos cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional)...Dicho inmueble se pretende fusionar con el lote 9B, con superficie de 1,140.12 m²; para quedar la siguiente forma:

Lote 24 A con superficie de 2,618.22 m² en el Poblado Los Cristales del municipio de Monterrey, Nuevo León

Al respecto y en atención a la solicitud presentada, nos permitimos informarle que esta Institución está de acuerdo en autorizar dicha operación, en los términos antes señalados..."

IX. Que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión-Fusión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; y satisface los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco, 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-Fusión de los lotes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 212 229, 230 fracciones I a V, 402 primer y último párrafo, transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 279, 280 fracciones I a la IX, 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, 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, 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-Fusión en 02-dos porciones** resultantes, de la siguiente manera: el predio con superficie de **4,934.95 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **52-034-009** se subdividirá en **02-dos porciones**, resultando el **Lote 9-A** con superficie de **3,794.83 m²** y **Lote 9-B** con superficie de **1,140.12 m²**, colindantes a la calle Los Remates.

Para posteriormente fusionarse de la siguiente manera: predio identificado con el número de expediente catastral **52-034-024** con una superficie de **1,478.10 m²**, colindante a la calle Los Pinos, se fusiona al predio resultante identificado como **Lote 9-B** con superficie de **1,140.12 m²**, para formar un solo cuerpo de **2,618.22 m²**; **resultando finalmente 02-dos predios** con las siguientes superficies: **Lote 9-A** con superficie de **3,794.83 m²** colindante a la calle Los Remates y **Lote 24-A** con superficie de **2,618.22 m²**, colindante a la calle de la Fraccionamiento Los Cristales Los Pinos en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales.

SEGUNDO: Los límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, relotificaciones o subdivisiones de lotes o predios. Los lotes o predios resultantes de las acciones mencionadas tendrán el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas de acuerdo al plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y a la Matriz de Compatibilidad del mismo.

TERCERO: 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.

CUARTO: De acuerdo a los informativos de los alineamientos viales de fechas 10-de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Los Remates, respetar eje vial de 18.00 m, 9.00 m del eje del camino hacia su propiedad. Para la calle Los Pinos, respetar eje vial de 16.00 m, 8.00 m del eje del camino hacia su propiedad. Si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía pública con la que colinda el predio.

QUINTO: 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 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.**", de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO: 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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado De Nuevo León, comisionándole para tal efecto a los C.C. Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda y Maleny Coral Aranda Celestino 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

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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

VCG/gsp/mcac/SSS/bash



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [redacted] siendo las 11:03 horas del día 21 del mes de mayo del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Ara Maleny Aranda

NOMBRE [redacted]

FIRMA [Handwritten Signature]

FIRMA [redacted]