



No. de Oficio: 10612/SEDUE/2019  
Expediente: S-149/2018  
Asunto: Fusión-Subdivisión

### INSTRUCTIVO

[REDACTED]  
Alto Eucalipto, No 100, Col. Alto Eucalipto,  
San Pedro Garza Gracia, 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 27-veintisiete días del mes de mayo del 2019-dos mil diecinueve. -----**

**V I S T O . -** El expediente administrativo No. **S-149/2018**, formado con motivo de la solicitud presentado el 07-siete de diciembre del 2018-dos mil dieciocho presentada por [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter propietarios; mediante el cual solicita la autorización de **Fusión- Subdivisión en 03-tres porciones** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **51-040-003** con una superficie de **1,250.00 m2** y **51-040-020** con una superficie de **1,250.00 m2**, los cuales se acreditan mediante los siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 14,476-catorce mil cuatrocientos setenta y seis, de fecha 06-seis de octubre de 2014-dos mil catorce, ante el Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública Número 147-ciento cuarenta y siete, 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 **8534**, Volumen 291, libro 342, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2015-dos mil quince; **b)** Subdivisión autorizada en fecha 13-trece de octubre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, dentro del expediente administrativo S-257/99, cuya solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio fuera ratificada en fecha 9-nueve de junio del 2000-dos mil, ante el Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Salazar, Notario Público Titular Número 104-ciento cuatro, con ejercicio en este Municipio, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 33,770/2000-treinta y tres mil setecientos setenta diagonal dos mil, e inscrita bajo el Número 677, Volumen 85, Libro 7, Sección Auxiliar, de fecha 21-veintiuno de febrero de 2001-dos mil uno; predios colindantes a la Av. Lomas del Valle Alto, Fraccionamiento Campestre Lomas de Valle Alto, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, en el Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

### CONSIDERANDO

1. Que 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 Gobierno del Estado bajo el No. de oficio 874/H01/88, expediente No. 3798/87 de fecha 09-nueve de marzo de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, el predio en comento pertenece al Fraccionamiento Campestre Lomas de Valle Alto; 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 **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que el predio con superficie de **51-040-003** con una superficie de **1,250.00 m<sup>2</sup>** y predio identificado con el número de expediente catastral **51-040-020** con una superficie de **1,250.00 m<sup>2</sup>**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Polígono** con superficie de **2,500.00 m<sup>2</sup>**, el cual será **subdividido en 03-tres porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Polígono 1** con superficie de **1,160.00 m<sup>2</sup>**, colindante a la Av. Lomas del Valle Alto, **Polígono 2** con superficie de **670.00 m<sup>2</sup>**, colindante a la Av. Lomas del Valle Alto y **Polígono 3** con superficie de **670.00 m<sup>2</sup>** en el Fraccionamiento Campestre Lomas de Valle Alto, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente; 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 fusión-subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 12%; cabo del análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **2,500.00 m<sup>2</sup>** resultan permitidas las 03-tres unidades solicitadas por lo que, cumple con la normatividad señalada.

V. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes de fecha 07-siete de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, manifiestan lo siguiente: "...me permito informar sobre el motivo del trámite de Fusión-Subdivisión es con el objetivo de obtener como resultado tres lotes para realizar una donación en mi familia, dicho trámite se solicitara de la siguiente manera la Fusión de dos lotes de 1250 M2 cada uno para quedar una superficie de 2500 M2 y simultáneamente realizar una Subdivisión para quedar en tres lotes uno de 1160 M2 y dos lotes de 670 M2..."

VI. Que de acuerdo al certificado de gravamen de fecha 11-once de octubre de 2018-dos mil dieciocho, los predios identificados con los números de expedientes catastrales 51-040-003 y 51-040-020, reportan hipoteca por las cantidades de \$4,800,000.00 M.N. (CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) y \$7,300,000.00



M.N. (SIETE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO.

VII. Que en fecha 01-primer de marzo del 2019-dos mil diecinueve, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido el día 22-veintidós de febrero de 2019-dos mil diecinueve, bajo el oficio N° 9659/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.- PAPELERIA FALTANTE:**

*1.-Presentar autorización del acreedor del gravamen que reportan los predios en cuestión con referencia al trámite de  fusión - subdivisión, debiendo acompañar la documental que acredite la personalidad jurídica de los apoderados legales de la persona moral denominada Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, así como de copias de las identificaciones oficiales de los mismos."*

VIII. Escrito libre presentado por el propio Promovente, en fecha 13-trece de marzo del 2019-dos mil diecinueve, en respuesta al oficio N° 9659/SEDUE/2019, de fecha 22-veintidós de febrero del 2019-dos mil diecinueve, vinculado al expediente; exponiendo lo siguiente: "Por medio de la presente entrego la papelería solicitada.....

*Documentación anexa al presente:*

*Copia de credencial para votar de LETICIA IBARRA PERALTA con número de Folio 0000035605766 con vigencia hasta 2022.*

*Copia de escritura Publica Numero 21,250-veintiun mil doscientos cincuenta que consta de 28 páginas, donde se otorga poder General a favor de LETICIA IBARRA PERALTA.*

*Copia de credencial para votar de HUGO ADOLFO VILLARREAL GARZA con número de Folio 0000035136668 con vigencia hasta 2020.*

*Copia de escritura Publica Numero 31,827-treinta y un mil ochocientos veintisiete que consta de 28 páginas, donde se otorga Poder General para Actos de Administración a favor de HUGO ADOLFO VILLARREAL GARZA.*

*Documento Original membretado y firmado por LIC. LETICIA IBARRA PERALTA E ING. HUGO ADOLFO VILLARREAL GARZA representantes legales de la institución BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO con fecha de 27 de Agosto de 2018."*

Allegando escrito de fecha 15-quinze de marzo del 2019-dos mil diecinueve, signado por los C.C. ING. HUGO ADOLFO VILLARREAL GARZA Y LIC. LETICIA IBARRA PERALTA, en representación de "BANCO REGIONAL MONTERREY, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO, manifestando: "Por medio de la presente, y como representantes legales de la Institución "BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, antes "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, dentro del contrato de crédito bajo la escritura pública 34,415 de fecha 31 de Mayo del 2018, de la Notaria Publica 122, en donde la Institución otorgo un crédito a favor de los señores ALBERTO GUVARA WILLIAMSON Y MARIA MAGDALENA FERNANDEZ MORENO. ....

Ahora bien, los señores ALBERTO GUEVARA WILLIAMSON Y MARIA MAGDALENA FERNANDEZ MORENO, solicitan a esta Institución, la autorización para la fusión y subdivisión... quedando un 3 tres lotes con un superficie total de



2,500.00 M2 (DOS MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS). Se manifiesta por parte de la Institución, que no tiene ningún inconveniente en la fusión y subdivisión de dichos inmuebles anteriormente descritos y en la construcción sobre los mismos. ....

.....  
Esta autorización es única y exclusivamente para que se fusionen y subdividan los inmuebles anteriormente descritos y la construcción sobre ellos realizada y no afectando en ningún momento las garantías constituidas a favor de "BANCO REGIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, antes "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO."

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, 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 Fusión - Subdivisión** en **03-tres porciones** resultantes, de la siguiente manera: El predio con superficie de **1,250.00 m2**, identificado bajo el expediente catastral números **51-040-003** y predio con superficie de **1,250.00 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **51-040-020**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **2,500.00 m2**, el cual será subdividido en **03-tres porciones**, resultando finalmente: **Polígono 1** con superficie de **1,160.00 m2**, , **Polígono 2** con superficie de **670.00 m2** y **Polígono 3** con superficie de **670.00 m2**, colindantes a las Av. Lomas de Valle Alto en el Fraccionamiento Campestre Lomas de Valle Alto, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, del Municipio de Monterrey, N. L.

**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 13-trece de julio del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la Av. Lomas de Valle Alto, 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.

**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 fusiones, subdivisiones, 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:** Lo que antecede, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, por la aprobación que se emite, para lo cual deberá efectuar el pago equivalente a 42 cuotas de UMA (Unidad de Medida y Actualización) por lote resultante, 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, acompañando a este instructivo el recibo u orden de pago que deberá efectuarse ante la Tesorería Municipal del municipio de Monterrey, Nuevo León.

**NOVENO:** 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 YÁÑEZ 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/SS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse siendo las 10:02 horas del día 07 del mes de junio del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Arq. Maleny Aranda</u>	NOMBRE
FIRMA	FIRMA