



No. de Oficio: 9426/SEDUE/2019  
Expediente: S-116/2018  
Asunto: Fusión-Subdivisión

**INSTRUCTIVO**

[Redacted]  
Uxmal No. 165 int. 9, Col. Valle de San Ángel,  
San Pedro Garza Garcia, 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 30-treinta días del mes de enero del 2019-dos mil diecinueve.** -----

**VISTO** .- El expediente administrativo No. **S-116/2018**, formado con motivo del escrito presentado en fecha 13 de septiembre del 2018-dos mil dieciocho por el [Redacted], en su carácter de PROPIETARIO, mediante el cual solicita la autorización de **Fusión- Subdivisión en 02-dos porciones** de los predios identificados con el número de expediente catastral **82-070-021** con una superficie de **157.84 m2** y predio identificado con el número de expediente catastral **82-070-020** con una superficie de **151.07 m2**, predios los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 22,596-veintidos mil quinientos noventa y seis, de fecha 03-tres de diciembre del 2014-dos mil catorce, ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular Número 123-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, e inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Bajo el Número 317, Volumen 291, Libro 13, Sección I Propiedad, de fecha 19-diecinueve de enero del 2015-dos mil quince, **b)** Escritura Pública Número 22,595-veintidos mil quinientos noventa y cinco, de fecha 03-tres de diciembre del 2014-dos mil catorce, ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular Número 123-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, e inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Bajo el Número 316, Volumen 291, Libro 13, Sección I Propiedad, de fecha 19-diecinueve de enero del 2015-dos mil quince, predios colindantes a la calle Hacienda El Carmen, en el Fraccionamiento Cumbres Elite, Sector La Hacienda en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del 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 Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D-7 donde se permiten hasta 67 viviendas por hectárea, en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar.

**II.** Que de acuerdo al plano autorizado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 15-quince de diciembre del 2005-dos mil cinco, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Bajo el Numero 779 Vol. 174 libro 134, de fecha 31-

021279



treinta y uno de enero del 2006-dos mil seis, los predios en comento pertenecen al Fraccionamiento Cumbres Elite, Sector La Hacienda; 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.** Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes de fecha 13-trece de septiembre del presente año, manifiestan lo siguiente: *"EL MOTIVO POR CUAL QUEREMOS REALIZAR ESTE TRAMITE ES POR QUE LOS TERRENOS EN CUESTION YA ESTAN SUBDIVIDIDOS FISICAMENTE COMO LOS MARCAMOS EN LOS PLANOS PRESENTADOS"*.

**IV.** 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"*.

**V.** Que del proyecto de **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que el predio con superficie de **157.84 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **82-070-021** y predio con superficie de **151.07 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **82-070-020**, **se fusionaran en 01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **308.91 m<sup>2</sup>** el cual será **subdividido en 02-dos porciones**.

**VI.** Resultando finalmente de la siguiente manera: **lote 1** con una superficie de **172.65 m<sup>2</sup>** y **lote 2** con una superficie de **136.26 m<sup>2</sup>** colindantes a la calle Hacienda El Carmen, en el Fraccionamiento Cumbres Elite, Sector La Hacienda en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L. así mismo, es decir que 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 Media D-7 en donde se permiten hasta 67 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 **308.91 metros cuadrados** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

**VII.** 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; 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 Fusión-Subdivisión del lote 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 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 Fusión - Subdivisión** en **02-dos porciones** resultantes, de la siguiente manera: El predio con superficie de **157.84 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **82-070-021** y predio con superficie de **151.07 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **82-070-020**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando un polígono con superficie de **308.91 m<sup>2</sup>**, posteriormente el predio se **subdividirá** en **02-dos porciones**, resultando finalmente: **Lote 1** con superficie de **172.65 m<sup>2</sup>** y **Lote 2** con superficie de **136.26 m<sup>2</sup>** predios colindantes a la calle Hacienda El Carmen, en el Fraccionamiento Cumbres Elite, Sector La Hacienda en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, 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 alineamiento vial de fechas 29-veintinueve de agosto del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Hacienda El Carmen. 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:** 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. Francisco Javier Cabrera Tovar, 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, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martin Martínez Barrón 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. JOSÉ GERARDO SIERRA NEAVEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

VCG/gsp/mcac

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [REDACTED] siendo las 11:15 horas del día 30 del mes de enero del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Maleny Aranda

FIRMA 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]