



No. de Oficio: 9618/SEDUE/2019  
Expediente: S-115/2018  
Asunto: Fusión- Subdivisión

## INSTRUCTIVO

[REDACTED]  
Guatemala No. 200, Col. Vista Hermosa  
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 19-diecinueve días del mes de febrero del 2019-dos mil diecinueve.**

**VISTO** . - El expediente administrativo No. **S-115/2018**, formado con motivo del escrito presentado en fecha 10-diez de septiembre del 2018-dos mil dieciocho por [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de PROPIETARIA, mediante el cual solicita la autorización de **Fusión-Subdivisión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **25-035-002** con una superficie de **308.53 m<sup>2</sup>** y predio identificado con el número de expediente catastral **25-035-001** con una superficie de **466.02 m<sup>2</sup>**; los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número **9112**-nueve mil ciento doce, de fecha 18-dieciocho de julio de 1977-mil novecientos setenta y siete, ante el Lic. Héctor Rubén Garza Moreno, Notario Público Titular número 39-treinta y nueve, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **4649**, Volumen 186, libro 93, Sección I Propiedad, Monterrey, de fecha 10-diez de octubre de 1977-mil novecientos setenta y siete, **b)** Acta Aclaratoria sobre rectificación de medidas ratificada en fecha 01-primer día de noviembre del 2017-dos mil diecisiete ante el Lic. Mariano Gerardo Morales González, Notario Público Titular N°90-noventa con ejercicio en la Demarcación correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado; según consta en el Acta Fuera de protocolo N° 90/7025/2017 (noventa diagonal siete mil veinticinco diagonal dos mil diecisiete) e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **2887**, Volumen 119, libro 58, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 18-dieciocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho; **c)** Escritura Pública Número **9111**-nueve mil ciento once, de fecha 18-dieciocho de julio de 1977-mil novecientos setenta y siete, ante el Lic. Héctor Rubén Garza Moreno, Notario Público Titular número 39-treinta y nueve, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **4655**, Volumen 186, libro 94, Sección I Propiedad, Monterrey, de fecha 10-diez de octubre de 1977-mil novecientos setenta y siete, **d)** Acta Aclaratoria sobre rectificación de medidas ratificada en fecha 01-primer día de noviembre del 2017-dos mil diecisiete ante el Lic. Mariano Gerardo Morales González, Notario Público Titular N°90-noventa con ejercicio en la Demarcación correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado; según consta en el Acta Fuera de protocolo N°



90/7026/2017 (noventa diagonal siete mil veintiséis diagonal dos mil diecisiete) e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **2884**, Volumen 119, libro 58, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 18-dieciocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho; predios colindantes a las calles Panamá y Guatemala, Colonia Vista Hermosa, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, 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, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D-6 donde se permiten hasta 56 viviendas por hectárea, en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar.

II. Que de acuerdo al Plano con número Acta 204-doscientos cuatro de fecha 15-quince de abril de 1952-mil novecientos cincuenta y dos, el predio en comento pertenece a la Colonia Ampliación Vista Hermosa; 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 10-diez de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, manifiestan lo siguiente: *"...es de mi interés realizar un trámite de fusión-subdivisión en dos terrenos de mi propiedad...La finalidad de estos trámites es la promoción y desarrollo de vivienda unifamiliar."*

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 y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, entre estas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: *"...Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía..."*.

V. Que del proyecto de **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que el predio con superficie de **466.02 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **25-035-001** y predio con superficie de **308.53 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **25-035-002**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **774.55 m2** el cual será subdividido en **04-cuatro porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Polígono 1** con superficie de **201.99 m2** predio colindante a las calles Panamá y Guatemala, **Polígono 2** con superficie de **186.63 m2** predio colindante a la calle Panamá, **Polígono 3** con superficie de **185.74 m2** predio colindante a las calles Panamá y

Guatemala y **Polígono** con superficie de **200.19 m<sup>2</sup>** predio colindante a las calles Guatemala y Panamá, en la Colonia Vista Hermosa, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres; así mismo, 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 Media D-6 en donde se permiten hasta 56 viviendas por hectárea, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **774.55 m<sup>2</sup>** resultan permitidas las **04-cuatro unidades** requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. 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; 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 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 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** presentado se desprende que el predio con superficie de **466.02 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **25-035-001** y predio con superficie de **308.53 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **25-035-002**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando el Lote con superficie de **774.55 m<sup>2</sup>**, el cual será subdividido en **04-cuatro porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Polígono 1** con superficie de **201.99 m<sup>2</sup>** predio colindante a las calles Panamá y Guatemala, **Polígono 2** con superficie de **186.63 m<sup>2</sup>** predio colindante a la calle Panamá, **Polígono 3** con superficie de **185.74 m<sup>2</sup>** predio colindante a las calles Panamá y Guatemala y **Polígono** con superficie de **200.19 m<sup>2</sup>** predio colindante a las calles Guatemala y Panamá,

en la Colonia Vista Hermosa, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, 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 fecha 16-dieciseis de julio del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para las calles Guatemala y Panamá, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavos existentes. 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, 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, 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. ROQUE YÁÑEZ RAMOS**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

VCG/gsp/lazc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [REDACTED] siendo las 11:46 horas del día 13 del mes de marzo del año 2019.

**EL C. NOTIFICADOR**

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**

NOMBRE Arq. Maleny Aranda

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [Handwritten Signature]

FIRMA [REDACTED]



