



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3611/SEDUE/2016
Expediente Nº S-133/2016
Asunto: Fusión-subdivisión

INSTRUCTIVO

C. C. HECTOR GUSTAVO, NELLY PATRICIA, NORA SYLVIA, FIDEL GERARDO Y LUCIA MARGARITA TODOS DE APELLIDOS MORALES CABALLERO

Zaragoza Nº 1000 Desp. 402, Centro

Monterrey, N.L.

Presentes.-

--En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O .- El expediente administrativo Nº S-133/2016, formado con motivo del escrito presentado por los **C. C. HECTOR GUSTAVO, NELLY PATRICIA, NORA SYLVIA, FIDEL GERARDO Y LUCÍA MARGARITA TODOS DE APELLIDOS MORALES CABALLERO** en su carácter de PROPIETARIOS, por medio del cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción**, de los predios siguientes; **A).**- Predio identificado con el expediente catastral número **52-007-007** con **4,177.191 m2**, **B).**- Predio identificado con el expediente catastral número **52-007-008** con **8,221.486 m2**, **C).**- Predio identificado con el expediente catastral número **52-007-650** con **3,023.98 m2**, y **D).**- Predio identificado con el expediente catastral número **52-007-009** con **7,806.567 m2**; los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **1)** Escritura Pública Número 5,919-cinco mil novecientos diecinueve, de fecha 08-ocho de julio de 2008-dos mil ocho, pasada ante la Fe del Licenciado Federico Garza Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 134-ciento treinta y cuatro, con ejercicio en el Segundo Distrito en el Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 7706, Volumen 273, libro 309, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 01-uno de octubre de 2009-dos mil nueve; **2)** Escritura Pública Número 957-novecientos cincuenta y siete, de fecha 21-veintiuno de octubre de 1972-mil novecientos setenta y dos, pasada ante la Fe del Licenciado Jesús B. Santos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 20-veinte, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3289, Volumen 178, libro 66, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 21-veintiuno de noviembre de 1972-mil novecientos setenta y dos; **3)** Escritura Pública Número 958-novecientos cincuenta y ocho, de fecha 21-veintiuno de octubre de 1972-mil novecientos setenta y dos, pasada ante la Fe del Licenciado Jesús B. Santos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 20-veinte, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3288, Volumen 178, libro 66, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 21-veintiuno de noviembre de 1972-mil novecientos setenta y dos; **4)** Rectificación de Medidas, de fecha 26-veintiseis de octubre del 2000-dos mil, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 13, Volumen: 20, Libro: 1, Sección: Actas Aclaratorias y Rectificaciones, Unidad: Monterrey, de fecha 10-diez de enero del 2001-dos mil uno; **5)** Rectificación de Medidas, de fecha 26-veintiseis de octubre del 2000-dos mil, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 15, Volumen: 20, Libro: 1, Sección: Actas Aclaratorias y Rectificaciones, Unidad: Monterrey, de fecha 10-diez de enero del 2001-dos mil uno; **6)**

1/6

Condominio Acero Piso CI
Zaragoza Sur Nº 1000, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (81) 8130.6565



www.mty.gob.mx

2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3611/SEDUE/2016
Expediente Nº S-133/2016
Asunto: **Fusión-subdivisión**

Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 20-veinte de diciembre del 2000-dos mil, ante el Licenciado Jorge Aarón González Flores, Notario Público Titular Número 69-sesenta y nueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Nº 72,963-setenta y dos mil novecientos sesenta y tres, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 16, Volumen: 20, Libro: 1, Sección: Actas Aclaratorias y Rectificaciones, Unidad: Monterrey, de fecha 10-diez de enero del 2001-dos mil uno; **7)** Rectificación de Medidas, ratificada en fecha 20-veinte de diciembre del 2000-dos mil, ante el Licenciado Jorge Aarón González Flores, Notario Público Titular Número 69-sesenta y nueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Nº 72,962-setenta y dos mil novecientos sesenta y dos, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Nº 20, Volumen: 20, Libro: 1, Sección: Actas Aclaratorias y Rectificaciones, Unidad: Monterrey, de fecha 11-once de enero del 2001-dos mil uno; para posteriormente **Subdividirse en 05-cinco porciones**; predio colindante a Camino Vecinal, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, 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, 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, indicado en el plano de densidades como Crecimiento Controlado, permitiendo hasta 15-quince viviendas por hectárea para la zona, al presentar un porcentaje del 0 al 15% de pendiente
- II. Que los predios en cuestión, no forman parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.
- III. Que en relación a lo indicado en el considerando que antecede, es de señalar que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 19-diecinueve de agosto del presente año por los propietarios de los predios en comento, manifiestan y solicitan lo siguiente: *".....SOLICITAMOS A SU DIGNA SECRETARIA EL DIFERIMIENTO DE PAGO CORRESPONDIENTE A LA CESION MUNICIPAL AL NO PERTENECER A FRACCIONAMIENTO AUTORIZADO ESTO CONFORME AL ART. 225 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEON...."*
- IV. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes en esta Secretaría el día 19-diecinueve de agosto del año en curso, los solicitantes señalan lo siguiente: *"...LA RAZON POR LA CUAL QUEREMOS FUSIONAR Y SUBDIVIDIR ES PARA REPARTIR EQUITATIVAMENTE ENTRE TODOS LOS HERMANOS."*

2/6



Condominio Acero Piso CI
Zaragoza Sur Nº 1000, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (81) 8130.6565



2015-2018
www.mty.gob.mx



V. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, atento a la facultad expresa establecida en el artículo 359 segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, emitió el oficio número 3242/SEDUE/2016, de fecha 20-veinte de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, notificado el día 01-primer de Noviembre del mismo año, por medio del cual previno al solicitante para que dentro de un término de **20-veinte días hábiles** contados a partir del día siguiente al de la notificación del referido oficio, allegara a esta Autoridad la siguiente documentación indispensable para estar en condiciones de resolver lo conducente, como enseguida se transcribe: " A).- *Acreditar colindancia del predio con vía pública, con documento oficial.* "

VI. Que en respuesta a la preventiva mencionada en el numeral que antecede, los promoventes presentaron escrito en fecha 14-catorce de noviembre del presente año ante esta Secretaria, dentro del término de los 20-veinte días otorgados para Acreditar colindancia del predio con vía pública, anexando el siguiente documento oficial: **Oficio número PM/OD/1030/2016**, de fecha 14-catorce de noviembre del presente año, expedido por el **C. Lic. Ramiro Ayala Maldonado**, Director de Patrimonio Municipal de este Municipio en el que comunica lo siguiente en relación al acceso del predio en comento :

"Que una vez realizada la revisión en los archivos de esta Dirección de Patrimonio , así como la documentación que anexó a su escrito, se realizó una inspección física y verificación en la ubicación señalada, se advierte lo siguiente:"

- *Se detectó la existencia física de un camino de acceso de uso público, frente a los lotes de terreno identificados con los números de expedientes catastrales 52-007-007, 52-007-650 y 52-007-009, mismo que cuenta con una carpeta asfáltica, nomenclatura denominada "RAYADOS" e instalación de postes de concreto y madera de la Comisión Federal de Electricidad, con sección variable de promedio 5.50 metros, sirviendo de acceso a los inmuebles citados.....*
- *El plano del fraccionamiento "Campestre Las Margaritas" aprobado por la comisión de Planificación en fecha 18 de marzo de 1969, e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 75, volumen 175, libro XV, Sección I Gran Propiedad, en fecha 16 de junio de 1970, señala el citado camino de acceso a dicho fraccionamiento y demás inmuebles colindantes, partiendo de la carretera nacional.*
- *El plano de la Región 52, manzana 7, de la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, señala el camino vecinal en el párrafo anterior, frente a los lotes 7,9 y 23.*

"Por lo que de acuerdo a la documentación señalada, la visita de inspección y verificación y conforme al artículo 156 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual señala que el espacio que integra la vía pública, está limitado por los planes verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma, se considera que el citado camino vecinal, forma parte de las vialidades municipales y por tanto constituye un bien de dominio público"

VII. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que los predios se encuentran baldíos.

VIII. 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





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3611/SEDUE/2016
Expediente Nº S-133/2016
Asunto: **Fusión-subdivisión**

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”.*

IX. Que del proyecto de **Fusión-Subdivisión** presentado se desprende que el Predio identificado con el expediente catastral número **52-007-007** con **4,177.191 m2**, Predio identificado con el expediente catastral número **52-007-008** con **8,221.486 m2**, Predio identificado con el expediente catastral número **52-007-650** con **3,023.98 m2** y Predio identificado con el expediente catastral número **52-007-009** con **7,806.567 m2** se Fusionaran para formar un Polígono con una superficie de **23,229.224 metros cuadrados**, para posteriormente **Subdividirse en 05-cinco porciones** y resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **4,645.8488 m2**, **Lote 2** con una superficie de **4,645.8388 m2**, **Lote 3** con una superficie de **4,645.8488 m2**, **Lote 4** con una superficie de **4,645.8388 m2** y **Lote 5** con una superficie de **4,645.8488 m2** colindantes a la calle Camino Vecinal así mismo, para el predio en comento 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 en terrenos con pendientes del 0 al 15 %, el proyecto solicitado muestra pendientes en ese rango, como se observa en las fotos del terreno presentadas por los solicitantes, así mismo respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **23,229.224 metros cuadrados** resultan permitidas las **05-cinco** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

X. 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 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, 220, 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 Fusión-Subdivisión** en 05-cinco porciones resultantes, del Predio identificado con el expediente catastral número **52-007-007** con **4,177.191 m2**,

4/6

X/8

Condominio Acero Piso CI
Zaragoza Sur N° 1000, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (81) 8130.6565



www.mty.gob.mx



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3611/SEDUE/2016

Expediente Nº S-133/2016

Asunto: Fusión-subdivisión

Predio identificado con el expediente catastral número **52-007-008** con **8,221.486 m²**, Predio identificado con el expediente catastral número **52-007-650** con **3,023.98 m²** y Predio identificado con el expediente catastral número **52-007-009** con **7,806.567 m²** se Fusionarán para formar un Polígono con una superficie de **23,229.224 metros cuadrados**, para posteriormente **Subdividirse en 05-cinco porciones** y resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **4,645.8488 m²**, **Lote 2** con una superficie de **4,645.8388 m²**, **Lote 3** con una superficie de **4,645.8488 m²**, **Lote 4** con una superficie de **4,645.8388 m²** y **Lote 5** con una superficie de **4,645.8488 m²** colindantes a Camino Vecinal, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el Municipio de Monterrey, N.L.

SEGUNDO: Que en el presente caso, los predios en cuestión, no forman parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo que conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior además atendiendo a lo solicitado por los promoventes mediante escrito presentado en esta Secretaría el día 19-diecinueve de agosto del presente año.

TERCERO: Atendiendo lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento de los interesados que al momento de solicitar un trámite de construcción ante esta dependencia deberán cumplir con lo establecido en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que a la letra dice *"En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio....."*; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

CUARTO: 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.

QUINTO: De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 15-quinze de julio de 2016-dos mil dieciséis, deberán respetar los siguientes alineamientos viales: Para el Camino Vecinal Los Rayados una sección vial de 18.00 metros, 9.00 metros hacia ambos lados del eje del camino; para las torres de CFE que cruzan el predio, una sección de 15.00 metros, 7.50 metros hacia ambos lados del eje; Deberá respetar ochavos mínimo de 3.00 X 3.00 metros en las esquinas. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberá 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.

OCTAVO: 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.

NOVENO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, 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, Nuevo León.

Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

Jamc/SES/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Reynaldo Tobías Morales siendo las 13:00 horas del día 06 del mes de Dic del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Signature]
NOMBRE Yolanda Hernández Reyes

FIRMA [Signature]
NOMBRE Reynaldo Tobías Morales