



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3727/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-148/2016  
Asunto: fusión-subdivisión

## INSTRUCTIVO

**C. GABRIEL ARTURO ZAMORA POMPA**

**Representante legal de "CASAS JAVER S.A. DE C.V."**

16 de septiembre N° 301, Col. Centro

San Pedro Garza García, N.L.

Presente.-

**--En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de diciembre de 2016-dos mil dieciséis.**-----

**V I S T O .-** El expediente administrativo N° S-148/2016, formado con motivo del escrito presentado por el **C. GABRIEL ARTURO ZAMORA POMPA**, quien acredita su personalidad mediante carta poder de fecha 02 de abril del 2014-dos mil catorce, ratificada ante el titular de la notaría pública número 111-ciento once, Licenciado José Javier Leal Gonzalez con ejercicio en el primer Distrito del Estado, según consta en el acta fuera de protocolo número 171,668-ciento setenta y un mil seiscientos sesenta y ocho, de fecha 03-tres de abril del 2014-dos mil catorce; poder que al efecto le otorga el **C. Eugenio Garza y Garza**, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada "**CASAS JAVER S.A. DE C.V.**"; por medio del cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción** del predio con superficie de **221.656 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **83-276-003** y del predio con superficie de **666.303 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **83-276-002** para posteriormente **Subdividirlo en 03-tres porciones**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales pasadas ante la fe del Licenciado José Javier Leal Gonzalez, titular de la notaría pública número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado : **1).**- Escritura Pública número 65,830-sesenta y cinco mil ochocientos treinta de fecha 03-tres de febrero del presente año, e inscrita bajo el número 2577, Volumen 294, Libro 104, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de marzo del presente año; **2).**- Documental de fecha 13-trece de octubre del presente año que describe Rectificación por Error Material de la Escritura Pública número 65,830-sesenta y cinco mil ochocientos treinta, mencionada en el numeral anterior, e inscrita bajo el número 6655, Volumen 115, Libro 134, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 03-tres de noviembre del presente año; y **3).**- Escritura Pública número 66,465-sesenta y seis mil cuatrocientos sesenta y cinco de fecha 03-tres de marzo del presente año, e inscrita bajo el número 3344, Volumen 294, Libro 134, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinueve de abril del presente año; predios colindantes a la calle Bora y calle Lince, del Fraccionamiento Cumbres Allegro, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, 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, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, ubicados

1/5

Condominio Acero Piso CI  
Zaragoza Sur N° 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: 3727/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-148/2016  
Asunto: **fusión-subdivisión**

en el plano de densidades como Densidad Alta D-6 donde se permiten hasta 56 viviendas por hectárea para la zona.

**II.** Que los predios en comento pertenecen al Fraccionamiento Cumbres Allegro, de acuerdo a la autorización del Proyecto Ejecutivo y Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, Usos Complementarios y Servicio Urbanos, con número de oficio 631/2013/DIFR/SEDUE, expediente número F-053/2013, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, de fecha 23-veintitres de julio del 2013-dos mil trece; por lo tanto no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 201 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, es decir que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

**III.** Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 08-ocho de octubre del año en curso, el solicitante manifiesta lo siguiente: *“ Por medio de la presente le envié un cordial saludo y a la vez me permito solicitarle la Fusión-Subdivisión de los predios con expediente catastral 83-276-002 y 83-276-003 del fraccionamiento Cumbres Allegro para obtener un polígono resultante de 887.959 m2 de superficie y finalmente Subdividirlo para resultar el lote B-5 con 217.138 m2 de superficie el cual será destinado para uso Habitacional Unifamiliar, lote B-4 de 508.820 m2 el cual será destinado para uso Comercial y de Servicios y lote B-6 con una superficie de 162.001 m2 el cual será destinado Exclusivamente para habilitar un Derecho de Paso de Drenaje Sanitario.”*

**IV.** Que la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, atento a la facultad expresa establecida en el **artículo 359** segundo párrafo de la Ley Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, emitió el oficio número **3355/SEDUE/2016**, de fecha 01-primer de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, notificado el día 03-tres del mismo mes y 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) Presentar acta aclaratoria de la superficie que actualmente corresponde al predio identificado bajo el expediente catastral número 83-276-003, debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, así como la actualización del Certificado de Libertad de Gravamen correspondiente.” Y “b) En caso de variación de superficies y medidas en los planos del proyecto de Fusión Subdivisión presentados deberá anexar las modificaciones pertinentes.”*

**V.** Que en respuesta a la preventiva mencionada en el numeral que antecede, los promoventes presentaron en fecha 17-diecisiete de noviembre del presente año ante esta Secretaría, dentro del término de los 20-veinte días otorgados, la documental de fecha 13-trece de octubre del presente año que describe Rectificación por Error Material de la Escritura Pública número 65,830-sesenta y cinco mil ochocientos treinta, mencionada en el apartado de VISTO del presente resolutivo, e inscrita bajo el número 6655, Volumen 115, Libro 134, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 03-tres de noviembre del presente año, así como la

8



actualización del Certificado de Libertad de Gravamen correspondiente, cumpliendo así lo requerido por esta Secretaría en la preventiva notificada.

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

**VII.** 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 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”.*

**VIII.** En ese orden de ideas, tenemos que esta Autoridad para determinar el lote promedio del área inmediata a los predios con expediente catastral **83-276-002** y **83-276-003**, es decir los predios objeto del trámite que nos ocupa, por lo que se está tomando en cuenta la manzana número **276** del Fraccionamiento Cumbres Allegro a la que pertenecen los predios en comento, conformada por 56-cincuenta y seis lotes, resultando una superficie total de **8,478.144 m2** de la suma de los restantes 54 lotes colindantes pertenecientes a la mencionada manzana, cuyo lote promedio seria de **157.002 m2** y en la **fusión-subdivisión** que se pretende se autorice el predio con superficie de **221.656 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **83-276-003** y el predio con superficie de **666.303 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **83-276-002**, **se fusionaran para formar un polígono de 887.959 m2** y posteriormente **Subdividirlo en 03-tres porciones**, resultando finalmente el **Lote B-4** con una superficie de **508.820 metros cuadrados**, **Lote B-5** con una superficie de **217.138 metros cuadrados** y **Lote B-6** con una superficie de **162.001 metros cuadrados**; es decir que presenta lotes resultantes con superficie mayor al lote promedio del área inmediata, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

**IX.** 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

4





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 3727/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-148/2016  
Asunto: **fusión-subdivisión**

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 en 01-una porción** del predio con superficie de **221.656 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **83-276-003** y del predio con superficie de **666.303 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **83-276-002**, resultando un polígono de **887.959 m<sup>2</sup>**, para posteriormente **Subdividirlo en 03-tres porciones**, resultando finalmente: **Lote B-4** con una superficie de **508.820 metros cuadrados**, **Lote B-5** con una superficie de **217.138 metros cuadrados** y **Lote B-6** con una superficie de **162.001 metros cuadrados**, colindantes a la Calle Lince y Calle Bora, del Fraccionamiento Cumbres Allegro, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** 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.

**TERCERO:** Atendiendo a lo señalado por el promovente en el escrito recibido en esta Secretaría el día 08-ocho de octubre del año en curso e indicado en el numeral III del Considerando del presente instructivo, el lote **B-5** con **217.138 m<sup>2</sup>** de superficie será destinado para uso **Habitacional Unifamiliar**, el lote **B-4** de **508.820 m<sup>2</sup>** será destinado para uso **Comercial y de Servicios** y lote **B-6** con una superficie de **162.001 m<sup>2</sup>** será destinado **Exclusivamente** para habilitar un **Derecho de Paso de Drenaje Sanitario**, No cambiando así los usos con los que ya cuenta el fraccionamiento Autorizado al cual pertenece.

**CUARTO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 06-seis de octubre del 2015-dos mil quince, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Bora y Avenida Lince respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos del 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*

*J. Y*

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: 3727/SEDUE/2016  
Expediente Nº S-148/2016  
Asunto: fusión-subdivisión

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.**

**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.

**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 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** 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/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Julio Cesar Ortiz Haro siendo las 9:30 horas del día 14 del mes de Dic del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA [Firma]  
NOMBRE Yolanda Hernández Reyes

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]  
NOMBRE JULIO CESAR ORTIZ HARO

