



## I N S T R U C T I V O

**C. ANGÉLICA MARÍA PÉREZ MARTÍNEZ**

San León N° 1623, Col. Villas de San Cristóbal  
San Nicolás de los Garza, N.L.  
Presente.-

**En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 17-diecisiete días del mes de agosto de 2016-dos mil dieciséis.-**

**V I S T O**.- El expediente administrativo No. **S-120/2016**, formado con motivo del escrito presentado por la **C. ANGÉLICA MARÍA PÉREZ MARTÍNEZ**, en su carácter de PROPIETARIA, por medio del cual solicita la autorización de **Fusión en 01-una porción**, de los predios siguientes; **A).**- Predio identificado con el expediente catastral número **80-197-047** con **253.92 m2** de superficie, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 23,052-veintitrés mil cincuenta y dos, de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la Fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Titular de la Notaría Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y con residencia en el Estado, e inscrita bajo el número 9645, Volumen 282, libro 386, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 15-quinque de noviembre del 2012-dos mil doce y **B).**- Predio identificado con el expediente catastral número **80-197-048** con **179.44 m2** de superficie, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 23,051 veintitrés mil cincuenta y uno, de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la Fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Titular de la Notaría Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y con residencia en el Estado, e inscrita bajo el número 9326, Volumen 282, libro 374, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 05-cinco de noviembre del 2012-dos mil doce; para posteriormente **Subdividirse en 03-tres porciones**; predios colindantes a la calle Cumbre Francesa, Fraccionamiento Cumbres Madeira Primer Sector, 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

## C O N S I D E R A N D O

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 Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D-8 donde se permiten hasta 83 viviendas por hectárea para la zona.

II. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 20-veinte de julio del presente año, la solicitante señala lo siguiente: *“... Por medio de la presente me permito informar sobre el motivo de trámite de subdivisión y fusión (sic) en relación a dos predios de mi propiedad..... la razón por la cual quiero subdividir y fusionar (sic) es construir dos casas para mí y la posible venta del lote resultante.....”*

III. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que en los predios se encuentra construcción.

IV. Que los predios objeto de la fusión-subdivisión, identificados con el expediente catastral número **80-197-047** y **80-197-048** con superficie de **253.92 metros cuadrados** y **179.44 metros cuadrados** respectivamente, pertenecen al Fraccionamiento Cumbres Madeira Primer Sector, de acuerdo a plano aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey en fecha 30-treinta de diciembre de 2009-dos mil nueve, dentro del expediente V-268/2009 con Oficio N° 243/SEDUE/2009, 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 no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.



Oficio No. 2475/SEDUE/2016

Expediente N° S-120/2016

Asunto: Fusión-Subdivisión

V. 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"*.

VI. En el proyecto de **Fusión-Subdivisión** presentado se desprende que el Predio identificado bajo el expediente catastral número **80-197-047** con una superficie de **253.92 m<sup>2</sup>** y el predio identificado bajo el expediente catastral número **80-197-048** con una superficie de **179.44 m<sup>2</sup>**, se Fusionaran para formar un Polígono con una superficie de **433.36 metros cuadrados**, para posteriormente **Subdividirse** en **03-tres porciones** y resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **138.56 m<sup>2</sup>**, **Lote 2** con una superficie de **137.14 m<sup>2</sup>** y **Lote 3** con una superficie de **157.66 m<sup>2</sup>**, colindantes a la calle Cumbre Francesa; así mismo, 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-8 en donde se permiten hasta 83 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir resultante de la fusión, con área total de **433.36 m<sup>2</sup>** resultan permitidas las **03-tres** 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; 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.

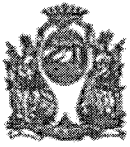
Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 191 fracción IX, 220, 221 fracción I a IV, 279, 280 fracciones I a IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 86,89,90,91,94 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** de la siguiente manera: el Predio identificado bajo el expediente catastral número **80-197-047** con una superficie de **253.92 m<sup>2</sup>** y el predio identificado bajo el expediente catastral número **80-197-048** con una superficie de **179.44 m<sup>2</sup>**, se Fusionaran para formar un Polígono con una superficie de **433.36 metros cuadrados**, para posteriormente **Subdividirse** en **03-tres porciones**, resultando finalmente el **Lote 1** con una superficie de **138.56 m<sup>2</sup>**, **Lote 2** con una superficie de **137.14 m<sup>2</sup>** y **Lote 3** con una superficie de **157.66 m<sup>2</sup>**, colindantes a la calle Cumbre Francesa, Fraccionamiento Cumbres Madeira Primer Sector, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del 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:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 14-catorce de abril del 2016-dos mil dieciséis, deberán respetar los siguientes alineamientos viales: Para la calle Cumbre Francesa, respetar límite de propiedad de



Oficio No. 2475/SEDUE/2016  
Expediente N° S-120/2016  
Asunto: Fusión-Subdivisión

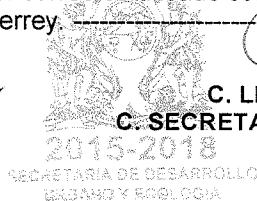
acuerdo a escrituras. No se prevee la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el Predio.

**CUARTO:** 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.*

**QUINTO:** 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.

**SEXTO:** 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.

**SÉPTIMO:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, 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.



C. LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

C. ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/jprg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Leopoldo Coronado Escalante siendo las 10:35 horas del día 15 del mes de Sept. del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

NOMBRE

Patricia Hernández Reyes

Leopoldo Coronado Escalante

