



Nº de Oficio: 6031/SEDUE/2017  
Expediente Nº S-023/2017  
Asunto: subdivisión-fusión

## INSTRUCTIVO

**C. C. LILIA ELIZABETH GARZA FRAGA Y MARTHA ELENA GARZA FRAGA.**

Calle Morelia N° 326, Colonia Independencia,  
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 08-ocho días del mes de agosto del 2017-dos mil diecisiete.**-----

**VISTO** - El expediente administrativo No. **S-023/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitres de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, presentado por los **C. C. LILIA ELIZABETH GARZA FRAGA Y MARTHA ELENA GARZA FRAGA**, en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **227.8325 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **07-018-016**, para posteriormente el predio resultante identificado como **Lote 1** con superficie de **49.1675 metros cuadrados sea Fusionado** al predio identificado con el expediente catastral número **07-018-002** con superficie de **102.95 metros cuadrados**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales A).- Escritura Pública Número 6,317-seis mil trescientos diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Perla Iris Villarreal Cantú, Notaria Pública suplente de la Licenciada Julia Patricia Ayarzagoitia Pérez, Titular de la Notaría Pública número 20-veinte, con Ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado y Notaria del Patrimonio Inmobiliario Federal, de fecha 21-veintiuno de Junio del 2012-dos mil dos, e inscrita bajo el número 6792, Volumen 282, libro 272, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 16-dieciséis de Agosto del 2012-dos mil dos, B).- Escritura Pública Número 7,617-siete mil seiscientos diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Julia Patricia Ayarzagoitia Pérez, Titular de la Notaría Pública número 20-veinte, con Ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado y Notaria del Patrimonio Inmobiliario Federal, de fecha 14-catorce de Octubre del 2014-dos mil catorce, e inscrita bajo el número 9411, Volumen 288, libro 377, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 10-diez de Noviembre del 2014-dos mil catorce; predios colindantes a las calles Morelia y 16 de Septiembre, de la colonia Independencia, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia, 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 Sur, Distrito Urbano Independencia, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona, en una zona clasificada como Habitacional Mixto Ligero.

II. Que los predios en comento pertenecen a la Colonia Independencia, de acuerdo a las Escrituras Número 6,317-seis mil trecientos diecisiete, de fecha 21-veintiuno de Junio del 2012-dos mil dos y 7, 617-siete mil seiscientos diecisiete, de fecha 14-catorce de Octubre del 2014-dos mil catorce; 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 esta Secretaría emitió el oficio número **5502/SEDUE/2017**, de fecha 21-veintiuno de junio del 2017-dos mil diecisiete, notificado el día 28-veintiocho del mismo mes y año, por medio del cual previno a las solicitantes 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: ".....

*I. Presentar escrito firmado por todos los propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar señalando en qué términos (compra-venta y/o donación) se van a transmitir la propiedad de la porción de superficie de un lote a otro (original).*

*II. La superficie del predio no coincide con la superficie que indica el predial, verificar y presentar predial actualizado con superficie correcta (copia simple).*

*III. Verificar y corregir observaciones indicadas en el plano de revisión anexo (ya revisado y corregido anexas 7-siete copias del plano a escala del proyecto de Subdivisión-Fusión firmado por los propietarios, así mismo incluir el plano de revisión notificado). ..."*

IV. Que en relación al oficio número **5502/SEDUE/2017**, de fecha 21-veintiuno de junio del 2017-dos mil diecisiete, notificado el día 28-veintiocho del mismo mes y año; mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 14-catorce de julio del presente año, las promoventes del trámite en comento, manifestaron lo siguiente:

*"Por medio de la presente y en relación al número de Oficio 5502/SEDUE/2017 allegamos a usted la siguiente documentación:*

1. Escrito explicando el motivo del trámite a realizar señalando en qué términos se va a transferir la propiedad.
2. Escrito explicando el motivo por el cual la superficie indicada en predial no coincide con escrituras.
3. Planos con correcciones, siete originales. ..."

V. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 14-catorce de julio del año en curso, los solicitantes manifiestan lo siguiente: "Por medio de la presente y en relación al trámite de subdivisión-fusión de los predios de nuestra propiedad...donde solicitamos la subdivisión del lote con expediente catastral 07-018-016 en dos porciones resultando el lote 1 con 49.1675 m2 y el lote 2 con 178.665 m2, comprometiéndonos a que el lote resultante 1 será fusionado exclusivamente al predio con expediente catastral 07-018-002 transfiriéndolo en donación y no es nuestra intención que quede independiente de los mismos...."

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que los predios se encuentran con construcción.

VI. 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".

VII. Que del proyecto de **Subdivisión - Fusión** presentado se desprende que el predio con superficie de **227.8325 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **07-018-016** se **subdividirá en 02-dos porciones**, resultando el "**lote 01**" con superficie de **49.1675 metros cuadrados** y el "**lote 016**" con superficie de **178.665 metros cuadrados**; Posteriormente el predio resultante identificado como "**lote 1**" con superficie de **49.1675 metros cuadrados** será Fusionado al predio con superficie de **102.95 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **07-018-002**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 02** con una superficie de **152.117 metros cuadrados**, colindante a la calle Morelia y **Lote 016** con una superficie de **178.665 metros cuadrados**, colindante a la calle 16 de Septiembre, de la colonia Independencia, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia; 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 Alta D-10 en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, de las superficies resultantes de la subdivisión-fusión solicitada, es decir el lote identificado como 01-uno el total es de **152.117 metros cuadrados** y para el lote

identificado como 016-dieciséis el total es de **178.665 metros cuadrados** cumplen con la normatividad señalada.

**VIII.** Que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión - Fusión** 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, 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 Subdivisión- Fusión** en 02-dos porciones resultantes, de la siguiente manera: El predio con superficie de **227.8325 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **07-018-016 se subdividirá en 02-dos porciones**, resultando el "**lote 01**" con superficie de **49.1675 metros cuadrados** y el "**lote 016**" con superficie de **178.665 metros cuadrados**; Posteriormente el predio resultante identificado como "**lote 01**" con superficie de **49.1675 metros cuadrados** será Fusionado al predio con superficie de **102.95 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **07-018-002**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 02** con una superficie de **152.117 metros cuadrados**, colindante a la calle Morelia y **Lote 016** con una superficie de **178.665 metros cuadrados**, colindante a la calle 16 de Septiembre, de la colonia Independencia, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia, 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 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.

**CUARTO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 22-veintidos de junio del 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para las calles Morelia y 16 de Septiembre 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 subdivisión-fusión 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.*

**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. 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, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Hector Iván Alejandro

Sustaita, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván, Saúl Antonio Morales Juárez y Liliana Aide Zapata Cerda, 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.



2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

gsp/jpbg/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse

Lilia E. Garza Fraga

siendo las 13:40 horas del día 16 del mes de 08 del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

Liliana A. Zapata Cerda

NOMBRE

Lilia E. Garza Fraga

FIRMA

[Firma]

FIRMA

[Firma]