

No. de Oficio: 5775/SEDUE/2017

Expediente: S-052/2017

Asunto: subdivisión- fusión

## INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. ANA MARIA SALAZAR YAÑEZ,  
MARIA DE JESUS CALDERON CONTRERAS,  
JUAN CALDERON CONTRERAS Y  
CARMELA GONZALEZ GONZALEZ DE CALDERON**

Calle Lic. Pedro Zorrilla N° 7624, Colonia Valle de Santa Lucia  
Monterrey, N.L.

Presentes.-

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 17-diecisiete días del mes de julio de 2017-dos mil diecisiete.-----**

**V I S T O .-** El expediente administrativo No. **S-052/2017**, formado con motivo del escrito presentado por los **C.C. ANA MARIA SALAZAR YAÑEZ, MARIAS DE JESUS CALDERON CONTRERAS, JUAN CALDERON CONTRERAS Y CARMELA GONZALEZ GONZALEZ DE CALDERON**, en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **140.13 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **33-010-038**, el cual se acredita mediante Contrato de Compraventa de fecha 10-diez de diciembre de 1981-mil novecientos ochenta y uno, ratificado ante el Licenciado Abelardo Benito Rodriguez de León, Notario Público Número 13-trece con ejercicio en este municipio, según consta en Acta Fuera de Protocolo Numero 1721-mil setecientos veintiuno, e inscrita bajo el número 3543, Volumen 191, libro 71, Sección I Propiedad, de fecha 18-dieciocho de junio del 1982- mil novecientos ochenta y dos, para posteriormente el predio resultante identificado como **Lote 1** con superficie de **75.68 metros cuadrados será Fusionado** al predio identificado con el expediente catastral número **33-010-037** con superficie de **140.00 metros cuadrados**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Contrato de Compraventa de fecha 11-once de diciembre de 1980-mil novecientos ochenta ratificado ante el Licenciado Abelardo Benito Rodriguez de León, Notario Público Número 13-trece con ejercicio en este municipio, según consta en Acta Fuera de Protocolo Numero 606-seiscientos seis e inscrita bajo el número 3319, Volumen 190, libro 67, Sección I Propiedad, de fecha 29-veintinueve de abril del 1981-mil novecientos ochenta y uno; **b)** Acta Fuera de Protocolo Numero 32,518/2003-treinta dos mil quinientos dieciocho diagonal dos mil tres de fecha 01-primerio de septiembre del 2003-dos mil tres,

pasada ante la fe del Licenciado Ramiro A. Garza Ponce, Notario Público Titular Numero 116-ciento dieciséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la aclaración de ubicación y medidas del inmueble identificado con el número de expediente catastral 33-010-037 e inscrita bajo el número 624, Volumen 22, libro 7, Sección Actas Aclaratorias y Rectificaciones, de fecha 12-doce de noviembre del 2003-dos mil tres; **c)** Escritura Pública Número 4,040-cuatro mil cuarenta, de fecha 14-catorce de noviembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Jose Rosario Treviño Elizondo , Notario Público Titular número 116-ciento dieciséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita bajo el número 10059, Volumen 285, libro 403, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de diciembre del 2013-dos mil trece y el predio resultante identificado como **Lote 2** con superficie de **64.45 metros cuadrados será Fusionado** al predio identificado con el expediente catastral número **33-010-039** con superficie de **141.00 metros cuadrados**, el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a)** Contrato de Compraventa ratificado en fecha 29-veintinueve de febrero de 1980-mil novecientos ochenta ante el Licenciado Abelardo Benito Rodriguez de León , Notario Público Titular número 13-trece e inscrita bajo el número 1869, Volumen 189, libro 38, Sección I Propiedad, de fecha 12-doce de marzo del 1980-mil novecientos ochenta; **b)** Acta Fuera de Protocolo Numero 32,519/2003-treinta dos mil quinientos diecinueve diagonal dos mil tres, de fecha 01-primerio de septiembre del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Ramiro A. Garza Ponce, Notario Público Titular Numero 116-ciento dieciséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la aclaración de medidas y superficie del inmueble identificado con el número de expediente catastral 33-010-039 e inscrita bajo el número 576, Volumen 22, libro 6, Sección Actas Aclaratorias y Rectificaciones, de fecha 20-veinte de octubre del 2003-dos mil tres; predios colindantes a las calles Lic. Pedro Zorrilla y Lic. Augusto Gómez Villanueva, de la Colonia Valle de Santa Lucia, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, 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, e l predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona.

II. Que los predios en comento pertenecen a la Colonia Valle de Santa Lucia, según las documentales: Acta Fuera de Protocolo Numero 32,518/2003-treinta dos mil quinientos dieciocho diagonal dos mil tres de fecha 01-primerio de septiembre del 2003-dos mil tres y Acta Fuera de Protocolo Numero 32,519/2003-treinta dos mil quinientos diecinueve diagonal dos mil tres de fecha 01-primerio de septiembre del 2003-dos mil tres, descritas anteriormente; es decir 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, por lo que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes de fecha 19-diecinueve de junio del presente año, manifiestan lo siguiente: *"solicitamos la subdivisión del lote con 140.13 m2 de superficie y expediente catastral número 33-010-038 en dos porciones...manifestamos bajo protesta a decir verdad que el lote resultante 1 será fusionado al predio con el expediente catastral número 33-010-037... comprometiéndonos a llevar a cabo la compraventa de los 211.18 m2 y el lote resultante 2 será fusionado al predio con el expediente catastral 33-010-039 comprometiéndonos a llevar a cabo la compraventa de los 205.450 m2....esto con motivo de la subdivisión y fusión de los lotes...."*

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observan a los predios con construcción.

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 estas 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. Que del proyecto de **Subdivisión - Fusión** presentado se desprende que el predio con superficie de **140.13 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **33-010-038** se **subdividirá en 02-dos porciones**, resultando el **"lote 1"** con superficie de **75.68 metros cuadrados** el cual será fusionado al predio con superficie de **140.00 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **33-010-037** y el predio resultante identificado como **"lote 2"** con superficie de **64.45 metros cuadrados** será fusionado al predio con superficie de **141.00 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **33-010-039**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote A** con superficie de **211.18 metros cuadrados** y un ochavo de 4.50 metros cuadrados colindantes a las calle Lic. Augusto Gómez Villanueva y Lic. Pedro Zorrilla y **Lote B** con superficie de **205.45 metros cuadrados**, colindante a la calle Lic. Pedro Zorrilla, de la Colonia Valle de Santa Lucia, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé; 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, resultando una superficie mínima por lote de 95.24 metros cuadrados, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que presenta el Lote A con superficie de 211.18 metros cuadrados y el Lote B de 205.45 metros cuadrados, es decir cumple con la normatividad señalada.

**VII.** 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, 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 **140.13 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **33-010-038** se **subdividirá en 02-dos porciones**, resultando el **"lote 1"** con superficie de **75.68 metros cuadrados** será fusionado al predio con superficie de **140.00 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **33-010-037**; Posteriormente el predio resultante identificado como **"lote 2"** con superficie de **64.45 metros cuadrados** será fusionado al predio con superficie de **141.00 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **33-010-039**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote A** con superficie de **211.18 metros cuadrados** y un ochavo de 4.50 metros cuadrados colindantes a las calles Lic. Augusto Gómez Villanueva y Lic. Pedro Zorrilla y **Lote B** con superficie de **205.45 metros cuadrados**, colindante a la calle Lic. Pedro Zorrilla, de la Colonia Valle de Santa Lucia, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, 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 marzo del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para las calles Lic. Augusto Gómez Villanueva y Lic. Pedro Zorrilla, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 metros en la esquina. Si se prevé 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 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, retotificaciones 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.

8

**SÉPTIMO:** 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 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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, 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, 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**  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

gsp/laz/SGS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente oficio, que entregue a una persona que dijo llamarse Mario Casas Barcenás siendo las 12:52 horas del día 02 del mes de Agosto del año 2017.

El C. Notificador: Liliana Aide Zapata Cerda Nombre: Liliana Aide Zapata Cerda  
Firma: [Firma]  
La persona con quien se entiende la Diligencia: Mario Casas Barcenás Nombre: Mario Casas Barcenás  
Firma: [Firma]