



No. de Oficio: 5826/SEDUE/2017  
Expediente: S-034/2017  
Asunto: subdivisión- fusión

## INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. LILIANA ALATORRE ROMERO, HONORATO ALATORRE SALCE,  
LIDIA ISABEL ROMERO CASTILLO, MARIA ESTELA FLORES TAMEZ  
Y CARLOS HUMBERTO LOZANO GONZALEZ**

Calle Paseo de los Sauces N° 3711 Colonia Del Paseo Residencial  
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 19-diecinueve días del mes de julio de 2017-dos mil diecisiete.-----**

**VISTO** .- El expediente administrativo No. S-034/2017, formado con motivo del escrito presentado por los **C.C. LILIANA ALATORRE ROMERO, HONORATO ALATORRE SALCE, LIDIA ISABEL ROMERO CASTILLO, MARIA ESTELA FLORES TAMEZ Y CARLOS HUMBERTO LOZANO GONZALEZ**, en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio con superficie de **354.87 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **41-323-025**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 4,436-cuatro mil cuatrocientos treinta y seis, de fecha 01-primer de Febrero de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del licenciado Víctor Manuel Martínez Treviño, Notario Público Titular número 108-ciento ocho con ejercicio en San Pedro Garza García, Nuevo León, e inscrita bajo el número 1459, Volumen 244, libro 37, Sección I Propiedad, de fecha 08-ocho de marzo del 1999- mil novecientos noventa y nueve, para posteriormente el predio resultante identificado como **Lote 2** con superficie de **45.28 metros cuadrados sea Fusionado** al predio identificado con el expediente catastral número **41-323-026** con superficie de **350.00 metros cuadrados**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 9,480-nueve mil cuatrocientos ochenta, de fecha 26-veintiséis de agosto del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del licenciado Jorge Humberto Saldaña Guerra, Notario Público Titular número 102-ciento dos con, ejercicio en el Tercer Distrito Registral del Estado, con residencia en Linares, Nuevo León, e inscrita bajo el número 8759, Volumen 294, libro 351, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 10-diez de octubre del 2016-dos mil dieciséis; predios colindantes a la calle Paseo de los Sauces, del fraccionamiento Del Paseo Residencial Segundo Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, 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 Lázaro Cárdenas, en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar y ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D-5 donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea para la zona, misma que se clasifica como Habitacional Unifamiliar.

II. Que los predios en comento pertenecen al Fraccionamiento Del Paseo Residencial Segundo Sector, según las documentales Escritura Pública Número 4,436-cuatro mil cuatrocientos treinta y seis, de fecha 01-primero de Febrero de 1999-mil novecientos noventa y nueve y Escritura Pública Número 9,480-nueve mil cuatrocientos ochenta, de fecha 26-veintiséis de agosto del 2016-dos mil dieciséis 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 ésta Secretaría emitió el oficio número **5495/SEDUE/2017**, de fecha 21-veintiuno de junio del 2017 - dos mil diecisiete, notificado el día 22-veintidós 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: "....."

*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. Presentar el Alineamiento Vial del predio identificado con el número de expediente catastral 41-323-026 (copia simple).*

*III. Verificar y corregir observaciones indicadas en el plano de revisión anexo (ya revisado y corregido anexar 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 **5495/SEDUE/2017**, de fecha 21-veintiuno de junio del 2017 - dos mil diecisiete, notificado el día 22-veintidós del mismo mes y año, los promoventes presentaron escrito en fecha 13-trece de julio del año en curso, manifestando lo siguiente:

*"EN REFERENCIA AL EL PREVENTIVO DEL EXPEDIENTE N° S-034/2017 ME PERMITO ACOMPAÑAR LAS CONSTANCIAS SOLICITADAS-*

*I ESCRITO FIRMADO POR TODOS LOS PROPIETARIOS EXPLICANDO EL MOTIVO DEL TRAMITE SUB-DIVISION FUSION SEÑALANDO COMPRA-VENTA*

*II ALINEAMIENTO VIAL DEL PREDIO - 41-323-026*

III 7 COPIAS DEL PLANO CORREGIDO Y EL DE REVISION NOTIFICADO.....”

V. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes de fecha 03-tres de julio del presente año, manifiestan lo siguiente: “.....ESTAMOS SOLICITANDO LA SUBDIVISION DEL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 41-323-025 EN DOS LOTES.....EL CUAL SOLICITAMOS SE FUSIONE AL LOTE COLINDANTE CON EXPEDIENTE CATASTRAL 41-323-026. PORQUE ES UNA SITUACION DE HECHO, YA QUE LA CONSTRUCCION DEL LOTE 26 ESTA ASENTADA EN 45.28 M2. EN EL LOTE 25 DESDE HACE MUCHOS AÑOS, POR LO QUE QUEREMOS REGULARIZAR ESA SITUACION. SE VA A TRANSMITIR LA PROPIEDAD POR COMPRA-VENTA DE LA PORCION DE SUPERFICIE DE UN LOTE A OTRO.....”

VI. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que uno de los predios se encuentra con construcción y el otro baldío.

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. Que del proyecto de **Subdivisión - Fusión** presentado se desprende que el predio con superficie de **354.87 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **41-323-025** se **subdividirá en 02-dos porciones**, resultando el “**lote 1**” con superficie de **305.59 metros cuadrados** y “**lote 2**” con superficie de **45.28**. Posteriormente el predio resultante identificado como “**lote 2**” con superficie de **45.28 metros cuadrados** será Fusionado al predio con superficie de **304.72 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **41-323-026**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con superficie de **309.59 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **41-323-025** y **Lote 3** con superficie de **350.00 metros cuadrados** identificado bajo el expediente catastral número **41-323-026**, colindantes a la calle Paseo de los Sauces, del fraccionamiento Del Paseo Residencial Segundo Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas; 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 Media D-5 en donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea, resultando una superficie mínima por lote de 238.10 metros cuadrados, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que presenta un lote con superficie de 309.59 metros cuadrados y otro de 350.00 metros cuadrados, es decir cumple con la normatividad señalada.

IX. 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 **354.87 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **41-323-025** se subdividirá en **02-dos porciones**, resultando el "lote 1" con superficie de **309.59 metros cuadrados** y "lote 2" con superficie de **45.28 metros cuadrados**; Posteriormente el predio resultante identificado como "lote 2" con superficie de **45.28 metros cuadrados** será Fusionado al predio con superficie de **304.72 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número **41-323-026**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con superficie de **309.59 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **41-323-025** y **Lote 2** con superficie de **350.00 metros cuadrados** identificado bajo el expediente catastral número **41-323-026**, colindantes a la calle Paseo de los Sauces, del fraccionamiento Del Paseo Residencial Segundo Sector, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, 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 20-veinte de junio del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Paseo de los Sauces, 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; así como al informativo de alineamiento vial de fecha 30-treinta de junio del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Paseo de los Sauces, 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.

**SEPTIMO:** 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 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. -



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

2015-2018

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

*Virginia*

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

*gsp/jjpg/SCS/bash*

Lo que notifico a Usted mediante el presente oficio, que entregue a una persona que dijo llamarse Honorate Alatorre Salce siendo las 11:35 horas del día 25 del mes de JULIO del año 2017.

El C. Notificador:

La persona con quien se entiende la Diligencia:

Nombre:

Liliana A. Zapata Cerda

Nombre:

Honorate Alatorre Salce

Firma:

*Liliana A. Zapata Cerda*

Firma:

*Honorate Alatorre Salce*