



No. de Oficio: 5827/SEDUE/2017  
Expediente: S-036/2017  
Asunto: fusión-subdivisión

## INSTRUCTIVO

### **C.C. ROLANDO MARTINEZ TREVIÑO Y FRANCISCA HAZYAIDE VILLARREAL HUERTA**

Leandro Martinez Leza #1312 Colonia Francisco I. Madero  
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-036/2017, formado con motivo del escrito presentado por los **C.C. ROLANDO MARTINEZ TREVIÑO Y FRANCISCA HAZYAIDE VILLARREAL HUERTA**, en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción** de los predios siguientes: **A).**- Predio con superficie de **882.83 m2** identificado con el número de expediente catastral **10-419-008**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 4,744 cuatro mil setecientos cuarenta y cuatro, de fecha 17-diecisiete de julio de 1969-mil novecientos sesenta y nueve e inscrita bajo el No. 208 Vol. 175 Libro 5 Sección I Propiedad de fecha 4-cuatro de febrero de 1971-mil novecientos setenta y uno; **B).**- Predio con superficie de **298.80 m2** identificado con el número de expediente catastral **10-419-027**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 4,792 cuatro mil setecientos noventa y dos, de fecha 19-diecinueve de agosto de 1969-mil novecientos sesenta y nueve e inscrita bajo el No. 1033 Vol. 176 Libro 21 Sección I Propiedad de fecha 22-veintidós de mayo de 1971-mil novecientos setenta y uno; **C).**- Predio con superficie de **100.56 m2** identificado con el número de expediente catastral **10-419-028**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 7,582-siete mil quinientos ochenta y dos, de fecha 12-doce de septiembre de 1973-mil novecientos setenta y tres, e inscrita bajo el No. 1338 Vol. 181 Libro 27 Sección I Propiedad de fecha 11-once de mayo de 1974-mil novecientos setenta y cuatro; **D).**- Predio con superficie de **100.56 m2** identificado con el número de expediente catastral **10-419-030**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 8,984 ocho mil novecientos ochenta y cuatro, de fecha 7-siete de julio de 1975-mil novecientos setenta y cinco e inscrita bajo el No. 3839 Vol. 185 Libro 77 Sección I Propiedad de fecha 14-catorce de julio de 1976-mil novecientos setenta y seis; **E).**- Predio con superficie de **100.56 m2** identificado con el número de expediente catastral **10-419-031**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 6,299-seis mil doscientos noventa y nueve, de fecha 30-treinta de noviembre de 1971-mil novecientos setenta y uno e inscrita bajo el No. 2089 Vol. 180 Libro 42 Sección I Propiedad de fecha 23-veintitrés de junio de 1973-mil novecientos setenta y tres; **F).**- Predio 8 con superficie de **61.44 m2** identificado con el número de expediente catastral **10-419-026**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Número 10,050-diez mil cincuenta de fecha 13-trece de enero de 1977-mil novecientos setenta y siete e inscrita bajo el No. 2459 Vol. 187 Libro 50 Sección I Propiedad de fecha 22-veintidós de mayo



de 1978-mil novecientos setenta y ocho; documentales pasadas ante la Fe del Licenciado Francisco Rodriguez A. Notario Público Titular Número 13-Trece, con ejercicio en este Municipio; **G).**- Predio con superficie de **100.56 m2** identificado con el número de expediente catastral **10-419-029**, el cual se acredita mediante Acta Número 2,603-dos mil seiscientos tres, de fecha 10-diez de diciembre de 1973-mil novecientos setenta y tres pasada ante la Fe del Licenciado Juan Antonio de la Fuente Villarreal, Notario Público Titular Número 29-veintinueve, en ejercicio en este Municipio e inscrita bajo el No. 139 Vol. 181 Libro 3 Sección I Propiedad de fecha 11-once de enero de 1974-mil novecientos setenta y cuatro; **H).**- Predio con superficie de **180.91 m2** identificado con el número de expediente catastral **10-419-032**, el cual se acredita mediante Acta Número 3,297-tres mil doscientos noventa y siete, de fecha 27-veintisiete de julio de 1965-mil novecientos sesenta y cinco pasada ante la Fe del Licenciado Raúl A. Quintanilla Coffin, Notario Público Titular Número 33-treinta y tres e inscrita bajo el No. 459 Vol. 167 Libro 0 Sección I Gran Propiedad de fecha 27-veintisiete de julio de 1965-mil novecientos sesenta y cinco, posteriormente el predio resultante con superficie de **1,826.22 metros cuadrados se Subdividirá en 03-tres porciones** resultando de la siguiente manera: **Lote 001** con superficie de **876.39 m2**, **Lote 002** con superficie de **822.45 m2**, un ochavo de 4.50 m2 y **Lote 003** con superficie de **122.88 m2**; predios colindantes a las calles 20 de Octubre (antes Plan de San Luis) y Lázaro Garza Ayala (antes Avenida Colón) de la Colonia Francisco I. Madero, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, 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 Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en una zona clasificada como Habitacional Mixto Ligero y ubicados en el plano de densidades como Densidad Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea para la zona, misma que se clasifica como Habitacional Mixto Ligero.

II. Que los predios en comento pertenecen a la Colonia Francisco I. Madero, según Escrituras Públicas 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 07-siete de julio del presente año, manifiestan lo siguiente: *"POR MEDIO DE LA PRESENTE SOLICITO TRAMITE DE FUSIÓN-SUBDIVISIÓN PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE LÁZARO GARZA ATALA (ANTES AV. COLON) Y CALLE PLAN DE SAN LUIS ANTES 20 DE NOVIEMBRE ACTUALMENTE 20 DE OCTUBRE EN LA COLONIA FRANCISCO I. MADERO....."*

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que los predios se encuentran 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 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. Que del proyecto de **Fusión- Subdivisión** presentado se desprende que el predio con superficie de **882.83 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **10-419-008**, Predio con superficie de **298.80 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-027**, Predio con superficie de **100.56 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-028**, Predio con superficie de **100.56 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-030**, Predio con superficie de **100.56 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-031**, Predio 8 con superficie de **61.44 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-026**, Predio con superficie de **100.56 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-029** y Predio con superficie de **180.91 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-032** **se fusionarán en 01-una porción**, resultando un lote con superficie de **1,826.22 metros cuadrados** para posteriormente **subdividirse en 03-tres porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 001** con superficie de **876.39 m<sup>2</sup>**, **Lote 002** con superficie de **822.45 m<sup>2</sup>**, ochavo de 4.50 m<sup>2</sup> y **Lote 003** con superficie de **122.88 m<sup>2</sup>**, colindantes a las calles 20 de Octubre (antes Plan de San Luis) y Lázaro Garza Ayala (antes Avenida Colón) de la Colonia Francisco I. Madero, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna; 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 un lote con superficie de 876.39 m<sup>2</sup>, otro con 822.45 m<sup>2</sup> y otro de 122.88 m<sup>2</sup>, es decir 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 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 Fusión- Subdivisión** en 03-tres porciones resultantes, de la siguiente manera: El predio con superficie de **882.83 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **10-419-008**, Predio con superficie de **298.80 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-027**, Predio con superficie de **100.56 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-028**, Predio con superficie de **100.56 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-030**, Predio con superficie de **100.56 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-031**, Predio 8 con superficie de **61.44 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-026**, Predio con superficie de **100.56 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-029** y Predio con superficie de **180.91 m<sup>2</sup>** identificado con el número de expediente catastral **10-419-032 se fusionarán en 01-una porción**, resultando un lote con superficie de **1,826.22 metros cuadrados** para posteriormente **subdividirse en 03-tres porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 001** con superficie de **876.39 m<sup>2</sup>**, **Lote 002** con superficie de **822.45 m<sup>2</sup>**, ochavo de 4.50 m<sup>2</sup> y **Lote 003** con superficie de **122.88 m<sup>2</sup>**, colindantes a las calles 20 de Octubre (antes Plan de San Luis) y Lázaro Garza Ayala (antes Avenida Colón) de la Colonia Francisco I. Madero, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, 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 08-ocho de julio del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para calle 20 de octubre y Lázaro Garza Ayala deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 metros en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colindan los predios en la forma que se indica.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

**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 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 BORTON VAZQUEZ**  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

  
gsp/jp/g/SCS/bash



Lo que notifico a Usted mediante el presente oficio, que entregue a una persona que dijo llamarse Humberto Padilla Reta siendo las 12:33 horas del día 25 del mes de JULIO del año 2017.

El C. Notificador:

La persona con quien se entiende la Diligencia:

Nombre: Liliana J Zapata Cerda

Nombre: Humberto Padilla Reta

Firma: [Firma manuscrita]

Firma: [Firma manuscrita]