



Nº de Oficio: **6819/SEDUE/2017**  
Expediente Nº **S-178/2016**  
Asunto: **subdivisión-fusión**

## INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. HECTOR JUAN Y MAURICIO DE APELLIDOS NAVARRO GARZA**  
en su carácter de Apoderados Legales de la persona moral denominada  
**"PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V."**

Real del Monte #2911-A, Col. Mitras Centro.  
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 18-dieciocho días del mes de octubre del 2017-dos mil diecisiete.** -----

**V I S T O** .- El expediente administrativo Nº **S-178/2016**, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-trés de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, presentada por los **C.C. HECTOR JUAN Y MAURICIO DE APELLIDOS NAVARRO GARZA** en su carácter de Apoderados Legales de la persona moral denominada **"PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V."**, acreditando su personalidad mediante Escritura Pública No. 26,092-veintiséis mil noventa y dos, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2004-dos mil cuatro, pasada ante el Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público Titular Número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, a través del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 05-cinco porciones**, del predio con superficie de **15,702.26 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-016-168**, para posteriormente los predios resultantes identificados como **Polígono "2"** con superficie de **550.365 metros cuadrados**, **Polígono "3"** con superficie de **103.063 metros cuadrados**, **Polígono "4"** con superficie de **448.373 metros cuadrados** sean **Fusionados** respectivamente a los predios identificados con el expediente catastral número **62-070-012** con superficie de **1,021.040 metros cuadrados**, predio identificado con el expediente catastral número **62-070-013** con superficie de **1,162.653 metros cuadrados** y predio identificado con el expediente catastral número **62-070-**

**016** con superficie de **665.351 metros cuadrados**; los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales:  
**A).**- Escritura Pública No. 12,680-doce mil seiscientos ochenta, de fecha 06-seis de octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 10314, Volumen 291, Libro 413, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 26-veintiséis de noviembre del 2015-dos mil quince; **B).**- Escritura Pública No. 2,334-dos mil trescientos treinta y cuatro, de fecha 08-ocho de diciembre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante el Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1778, Volumen 262, Libro 72, Sección I Propiedad, de fecha 28-veintiocho de febrero del 2005-dos mil cinco; y **C).**- Autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, bajo el expediente Nº F-090-2014 relativa a la Modificación al Proyecto Ejecutivo, así como la Autorización de Ventas del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado



Ébanos, que incluye el predio identificado con el expediente catastral número **62-070-012** con superficie de **1,021.040 metros cuadrados**, predio identificado con el expediente catastral número **62-070-013** con superficie de **1,162.653 metros cuadrados** y predio identificado con el expediente catastral número **62-070-016** con superficie de **665.351 metros cuadrados** e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 14, Volumen 176, Libro 1, Sección Fraccionamiento, Unidad Monterrey, de fecha 21-veintiuno de enero del 2016-dos mil dieciséis; predios colindantes a Camino al Parque Natural la Estanzuela, Avenida Rincón de las Aves, y calle Ruiseñor, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto – El Diente, 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 el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en el plano de densidades como Densidad según porcentaje de pendientes, donde de acuerdo a las normas de densidades y lineamientos urbanísticos se permiten hasta: 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.01 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento.

II. Que de acuerdo al escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 26-veintiséis de mayo del presente año por los C.C. Héctor Juan y Mauricio de apellidos Navarro Garza en su carácter de Apoderados Legales de la persona moral denominada "**PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V.**", manifiestan lo siguiente: "Por medio de la presente y en relación al trámite de Subdivisión-Fusión.... para informarles que pretendemos realizar este proyecto antes mencionado con el fin de mejorar el entorno y las áreas previamente autorizadas...."

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

IV. Que el predio objeto de subdivisión, con superficie de **15,702.26 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-016-168**, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo que deberá cumplir con lo establecido en el 201 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que a la letra dice "Subdivisiones en predios que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% - diecisiete por ciento de la superficie total del predio, únicamente cuando se trate de subdivisiones de predios de 5,000 - cinco mil metros cuadrados o más de superficie....."

V. Que del Contrato para constituir por afectación pública una Servidumbre de Paso Legal de Alojamiento de obra y derecho de paso en favor de Agua y Drenaje, aportado por los propios promoventes, se desprende que la referida servidumbre de paso se desglosa en cuatro secciones, siendo las siguientes: servidumbre 1 polígono del tanque con una superficie de 954.083 m<sup>2</sup>, servidumbre 2 polígono de área para estación de bombeo con una superficie de 110.486 m<sup>2</sup>, servidumbre 3 polígono de área de desarrollo del camino con una superficie de 920.141 m<sup>2</sup> y servidumbre 4 polígono de derecho de paso tubería de interconexión con una superficie de 1,036.206 m<sup>2</sup>, por lo que en fecha 19-diecinove de septiembre del presente año los promoventes presentan escrito emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., signado por el Lic. Ernesto Maldonado Pérez Gerente de Tenencia

de la Tierra, que a la letra dice *".....permitirme comentar respecto del trámite de subdivisión-fusión de inmuebles propiedad de Promotora Alí, S.A. de C.V., que la misma lleva a cabo ante la Secretaría a su digno cargo, que respecto del predio con extensión de 15,551 m2, esta Institución tiene celebrado un acto jurídico constitutivo de derecho real de servidumbre de fecha 28 de septiembre de 2016, el cual por la naturaleza del mismo no es de ninguna manera un acto traslativo de dominio, ni trae aparejada subdivisión de hecho o de derecho del predio sirviente en este caso, por lo que Promotora Alí, S.A. de C.V. conserva en su totalidad el derecho de propiedad sobre el citado inmueble, ya que solamente ha otorgado a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., la prerrogativa de mantener en las porciones de servidumbre infraestructura útil para el servicio público de agua potable, resultando las porciones otorgadas en servidumbre para alojamiento de las tuberías compatibles con el uso y destino de tránsito superficial sea como vía interior o una transformación inclusive en una vía pública en todo o en parte si fuera ello necesario, por lo que no existe impedimento para que el propietario lleva a cabo respecto de dicho inmueble tramites de subdivisión e incluso fusiones de todo o en parte en la forma que mejor convenga a sus intereses, pues visto el proyecto que se tiene respecto de dichos tramites, estos no lesionan la esfera jurídica de esta Institución, toda vez que se ajusta a lo establecido en el instrumento constitutivo de la servidumbre y de apega además a los dispositivos 1062 y 1063 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, que prevén en materia de servidumbres, la posibilidad de que tiene el dueño del predio sirviente (Promotora Alí, S.A. de C.V.) pueda dividir en mas o en otros dueños el predio, siguiendo entonces la subsistente sin modificarse y cada uno de las nuevas porciones deberá tolerarla según corresponda. En este sentido se extiende en cosntancia para que se tome en cuenta en la integración de los tramites que interesan a la solicitante Promotora Alí, S.A. de C.V."*

VI. Que del proyecto presentado se desprende la solicitud de una **Subdivisión en 05-cinco porciones** del predio con superficie de **15,702.26 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-016-168**, resultando de la siguiente manera: **Polígono 1** con superficie de **10,121.366 metros cuadrados**, **Polígono "2"** con superficie de **550.365 metros cuadrados**, **Polígono "3"** con superficie de **103.063 metros cuadrados**, **Polígono "4"** con superficie de **448.373 metros cuadrados** y **Polígono "5"** con una superficie de **4,479.093 metros cuadrados**, para posteriormente el predio resultante identificado como **Polígono "2"** con superficie de **550.365 metros cuadrados** se **Fusione** al predio identificado con el expediente catastral número **62-070-012** con superficie de **1,021.040 metros cuadrados**, el **Polígono "3"** con superficie de **103.063 metros cuadrados**; se **Fusione** al predio identificado con el expediente catastral número **62-070-013** con superficie de **1,162.653 metros cuadrados** y el **Polígono "4"** con superficie de **448.373 metros cuadrados**, se **Fusione** al predio identificado con el expediente catastral número **62-070-016** con superficie de **665.351 metros cuadrados**; **Resultando finalmente de la siguiente manera: Polígono 1** con superficie de **10,121.366 metros cuadrados**, **Polígono 2** con superficie de **1,571.405 metros cuadrados** y **Polígono 3** con superficie de **1,265.716 metros cuadrados** colindantes a la Avenida Rincón de las Aves, **Polígono 4** con superficie de **1,113.724 metros cuadrados** colindante a la calle Ruisenor y una **Polígono 5** con una superficie de **4,479.093 metros cuadrados** colindante a Camino al Parque Natural la Estanzuela; en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto - El Diente, en el Municipio de Monterrey, N.L.; Así mismo, para los predios en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea en terrenos con pendientes del 0 al 15.01 %, el proyecto solicitado presenta pendientes en ese rango, como se muestra en las fotos del terreno presentadas por el solicitante, así mismo respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, resultan permitidas las **05-cinco** unidades solicitadas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

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 en el presente caso y por la ubicación del predio en comento, el Proyecto de **Subdivisión-Fusión** se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y satisface los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020; 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-Fusión** de los lotes 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, 201 fracción VIII, 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 05-cinco porciones** de la siguiente manera: el predio con superficie de **15,702.26 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-016-168**, se subdividirá en 05-cinco porciones resultando de la siguiente manera: **Polígono 1** con superficie de **10,121.366 metros cuadrados**, **Polígono "2"** con superficie de **550.365 metros cuadrados**, **Polígono "3"** con superficie de **103.063 metros cuadrados**, **Polígono "4"** con superficie de **448.373 metros cuadrados** y **Polígono "5"** con una superficie de **4,479.093 metros cuadrados**, para posteriormente el predio resultante identificado como **Polígono "2"** con superficie de **550.365 metros cuadrados** se **Fusione** al predio identificado con el expediente catastral número **62-070-012** con superficie de **1,021.040 metros cuadrados**, el **Polígono "3"** con superficie de **103.063 metros cuadrados**, se **Fusione** al predio identificado con el expediente catastral número **62-070-013** con superficie de **1,162.653 metros cuadrados** y el **Polígono "4"** con superficie de **448.373 metros cuadrados**, se **Fusione** al predio identificado con el expediente catastral número **62-070-016** con superficie de **665.351 metros cuadrados**; **Resultando finalmente de la siguiente manera: Polígono 1** con superficie de **10,121.366 metros cuadrados**, **Polígono 2** con superficie de **1,571.405 metros cuadrados** y **Polígono 3** con superficie de **1,265.716 metros cuadrados** colindantes a la Avenida Rincón de las Aves, **Polígono 4** con superficie de **1,113.724 metros cuadrados** colindante a la calle Ruiseñor y una **Polígono 5** con una superficie de **4,479.093 metros cuadrados** colindante a Camino al Parque Natural la Estanzuela; en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto - El Diente, en el Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Que en el presente caso, el predio objeto de subdivisión, con superficie de **15,702.26 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **51-016-168**, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo que deberá cumplir con lo establecido en el 201 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que a la letra dice *"Subdivisiones en predios que no forman parte de fraccionamiento autorizado: se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, únicamente cuando se trate de subdivisiones de predios de 5,000 -cinco mil metros cuadrados o más de superficie....."*

**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 del promovente 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 alineamiento vial de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para Camino al Parque Natural la Estanzuela. Respetar 22.00 metros de sección vial, paramento fijo el límite federal del arroyo El Calabozo. Si se prevé la modificación del tramo de la Vía pública con la que colinda el Predio en la forma que se indica; así como alineamientos viales de fecha 04-cuatro de octubre del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para las calles Rincón de las aves y Ruisñor deberán respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación del 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. 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

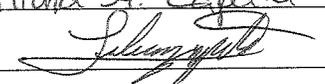
solicitantes bajo su estricta responsabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**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, Saúl Antonio Morales Juárez y Liliana Aide Zapata Cerda, quienes podrán cumplir la 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 HOBACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

*Bligu*  
**Arq. Virginia Castillo González**  
**C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES**  
gsp/SES/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Ricardo Mercado Aguilar siendo las 10:28 horas del día 03 del mes de 11 del año 2017.

<b>EL C. NOTIFICADOR</b>	<b>LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA</b>
NOMBRE <u>Arq. Liliana A. Zapata Cerda</u>	NOMBRE <u>Ricardo Mercado Aguilar</u>
FIRMA 	FIRMA 