



No. de Oficio: 8005/SEDUE/2018
Expediente: S-070/2018
Asunto: Fusión-Subdivisión

INSTRUCTIVO

**C. ING. ARTURO JAVIER ALMAGUER LOZANO,
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
SEDE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**

Av. Francisco I. Madero, 1955 Pte.; 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 28-veintiocho días del mes de agosto del 2018-dos mil dieciocho. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-070/2018, formado con motivo del escrito presentado en fecha 21-veintiuno de julio del 2018-dos mil dieciocho por el C. C. ING. ARTURO JAVIER ALMAGUER LOZANO apoderado legal de la persona moral denominada **SEDE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**; acreditándose mediante escritura pública número 9823-nueve mil ochocientos veintitrés de fecha 12-doce de julio del año 2007-dos mil siete, ante el Lic. Cesar Alberto Villanueva García Notario Público Titular No. 23-veintitrés, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado; mediante la cual solicita la **Fusión-Subdivisión en 04-cuatro porción** de los predios identificados con el número de expediente catastral **83-140-021** con una superficie de **227.78 m2**, predio identificado con el número de expediente catastral **83-140-022** con una superficie de **183.30 m2** y predio identificado con el número de expediente catastral **83-140-023** con una superficie de **230.61 m2**, los cuales se acreditan mediante Escritura pública número 67,613-sesenta y siete mil seiscientos trece, de fecha 23-veintitrés de diciembre del 2009-dos mil nueve, pasada ante el Lic. Evaristo Ocañas Méndez Notario Público Titular Numero 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **5734**, volumen 276, libro 230, sección Propiedad, de fecha 23-veintitrés de julio del 2010-dos mil diez, predios colindantes a las calles Cerrada Cumbre Blanca y Cerrada Cumbre Caldera, Fraccionamiento Cumbres del Sol, Etapa 1 en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, 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 Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media D-9 donde se permiten hasta 95 viviendas por hectárea, en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar.

II. Que de acuerdo a Escritura pública número 67,613-sesenta y siete mil seiscientos trece, de fecha 23-veintitrés de diciembre del 2009-dos mil nueve, el predio en comento pertenece al Fraccionamiento Cumbres del Sol, Etapa 1; escritura en la cual se indica que la Autorización de Ventas del citado fraccionamiento fue otorgada mediante oficio 3114/2008/SEDUE de fecha 2-dos de octubre del 2008-dos mil ocho, expediente administrativo V-



029/2008 descrita anteriormente; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes de fecha 21-veintiuno de junio del 2018, manifiestan lo siguiente: "... Por este medio, solicitamos de la manera más atenta se nos autorice la **Fusión subdivisión...** por así convenir a los intereses de la empresa..."

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, entre estas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: "...Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía..."

V. Que del proyecto de **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que el predio con superficie de **227.78 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **83-140-021**, predio con superficie de **183.30 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **83-140-022** y predio con superficie de **230.61 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **83-140-023**, **se fusionarán en 01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **641.69 m²** el cual será subdividido en **04-cuatro porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 21** con superficie de **146.49 m²** predio colindante a la calle Cerrada Cumbre Blanca, **Lote 22** con superficie de **124.25 m²** predio colindante a la calle Cerrada Cumbre Blanca, **Lote 23** con superficie de **147.91 m²** predio colindante a la calle Cerrada Cumbre Blanca, **Lote 24** con superficie de **223.04 m²** predio colindante a la calle Cerrada Cumbre Caldera, en el Fraccionamiento Cumbres del Sol, Etapa 1, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente; 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-9 en donde se permiten hasta 95 viviendas por hectárea, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **641.69 m²** resultan permitidas las **04-cuatro unidades** requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. 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 Fusión - Subdivisión de los lotes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 230 fracciones I a V, 402 primer y último párrafo, transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 279, 280 fracciones I a la IX, 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** presentado se desprende que el predio con superficie de **227.78 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **83-140-021**, predio con superficie de **183.30 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **83-140-022** y predio con superficie de **230.61 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **83-140-023**, **se fusionaran en 01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **641.69 m²** el cual será subdividido en **04-cuatro porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 21** con superficie de **146.49 m²** predio colindante a la calle Cerrada Cumbre Blanca, **Lote 22** con superficie de **124.25 m²** predio colindante a la calle Cerrada Cumbre Blanca, **Lote 23** con superficie de **147.91 m²** predio colindante a la calle Cerrada Cumbre Blanca, **Lote 24** con superficie de **223.04 m²** predio colindante a la calle Cerrada Cumbre Caldera, en el Fraccionamiento Cumbres del Sol, Etapa 1, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, 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 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes 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 a los informativos de alineamiento vial de fecha 06-seis de junio del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para las calles Cerrada Cumbre Blanca y Cerrada Cumbre Caldera. 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 fusión - subdivisión 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 fusiones, subdivisiones, 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.*, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos

transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliána Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martín Martínez Barrón 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/dmmb/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Jesús García Serrato siendo las 12:55 horas del día 14 del mes de septiembre del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Arq. Maleny Aranda</u>	NOMBRE <u>ARQ. JESÚS JOSÉ GARCÍA SERRATO</u>
FIRMA <u></u>	FIRMA <u></u>