



Nº de Oficio: 7866/SEDUE/2018  
Expediente Nº S-083/2018  
Asunto: Fusión

## INSTRUCTIVO

### AL C. DIMITRI NICOLAS HADJOPULOS COINDREAU

Calzada del Valle N° 350, Col. Del Valle.  
San Pedro Garza Garcia, N.L.  
Presente. -

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 14-catorce días del mes de agosto del 2018-dos mil dieciocho. -----**

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. **S-083/2018**, formado con motivo del escrito presentado en fecha del 17-dieciséis de julio del 2018-dos mil dieciocho por el **C. DIMITRI NICOLAS HADJOPULOS COINDREAU**, en su carácter de PROPIETARIO, por medio del cual solicita la autorización de **Fusión en 01-una porción**, de los predios siguientes: **a)** Predio identificado bajo el expediente catastral número **51-279-002** con superficie de **3,074.77 m2**, **b)** Predio identificado bajo el expediente catastral número **51-279-007** con superficie de **3,090.94 m2**, **c)** Predio identificado bajo el expediente catastral número **51-279-008** con superficie de **2,398.28 m2** y **d)** Predio identificado bajo el expediente catastral número **51-279-009** con superficie de **707.94 m2** los cuales se acreditan mediante los siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 34,567-treinta y cuatro mil quinientos sesenta y siete, de fecha 15-quince de junio del 2017-dos mil diecisiete pasada ante la fe del Lic. Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular No. 26-veintiséis, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1315, Volumen 300, libro 53, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 15-quince de febrero del 2018-dos mil dieciocho, **b)** Rectificación de medidas ratificada en fecha 03-tres de mayo del 2018-dos mil dieciocho ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaria Pública No. 23-veintitres con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; según consta en el Acta Fuera de protocolo N° 023/84,481/18 (cero veintitrés diagonal ochenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y uno diagonal dieciocho), inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3547, volumen 119, libro 71 Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 13-trece de junio del 2018-dos mil dieciocho, **c)** Rectificación de medidas ratificada en fecha 03-tres de mayo del 2018-dos mil dieciocho ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaria Pública No. 23-veintitres con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; según consta en el Acta Fuera de protocolo N° 023/84,482/18 (cero veintitrés diagonal ochenta y cuatro mil cuatrocientos



ochenta y dos diagonal dieciocho), inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3586, volumen 119, libro 72 Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 14-catorce de junio del 2018-dos mil dieciocho, **d)** Rectificación de medidas ratificada en fecha 18-dieciocho de junio del 2018-dos mil dieciocho ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaria Pública No. 23-veintitres con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; según consta en el Acta Fuera de protocolo N° 023/85,386/18 (cero veintitrés diagonal ochenta y cinco mil trescientos ochenta y seis diagonal dieciocho), inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3881, volumen 119, libro 78 Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 27-veintisiete de junio del 2018-dos mil dieciocho y **e)** Rectificación de medidas ratificada en fecha 03-tres de mayo del 2018-dos mil dieciocho ante el Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaria Pública No. 23-veintitres con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; según consta en el Acta Fuera de protocolo N° 023/84,484/18 (cero veintitrés diagonal ochenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y cuatro diagonal dieciocho), inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3561, volumen 119, libro 72 Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 14-catorce de junio del 2018-dos mil dieciocho; predios colindantes a las calles Antiguo Camino a Villa de Santiago y Paseo del Oeste del Fraccionamiento Campestre Las Diligencias, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, 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 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 15.00 % - 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, misma que se clasifica como Habitacional Multifamiliar para el lote identificado con el número de expediente catastral 51-279-007 y Corredor de Mediano Impacto para los Lotes identificados con los números de expediente catastral 51-279-002, 51-279-008 y 51-279-009.

II. Que el trámite de fusión no es un supuesto jurídico que cause la obligación de ceder áreas a favor de municipio, por lo que en caso de realizar en un futuro algún trámite urbanístico, la cesión de áreas a favor del Municipio en caso de serle aplicable, se realizará conforme a la legislación vigente en ese momento.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 17-diecisiete de julio de 2018-dos mil dieciocho, manifiesta lo siguiente: "...pretendemos realizar la Fusión...de los predios localizado en el

*Fraccionamiento Campestre las diligencias con los expedientes catastrales 51-279-002, 51-279-007, 51-279-008 y 51-279-009. Este trámite obedece al mayor aprovechamiento de la superficie de los predios, así como favorecer el proyecto que se pretende desarrollar en un futuro y sus accesos correspondientes..."*

IV. Que de acuerdo a los certificados de gravamen de fechas 29-veintinueve de junio y 06-seis de julio del presente año, presenta Reserva de Dominio a favor de la Sra. Olivia Norma Muguerza Videgaray y el Sr. Ignacio Adolfo Martínez Alanís.

En relación a lo señalado en el párrafo que antecede, el promovente del trámite presenta dentro de la Escritura Publica Numero 34,567-treinta y cuatro mil quinientos sesenta y siete de fecha 15-quince de junio del 2017-dos mil diecisiete pasada ante la fe del Lic. Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular No. 26-veintiseis, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Municipio e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1315, Volumen 300, libro 53, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 15-quince de febrero del 2018-dos mil dieciocho en cuya clausula octava presenta anuencia que indica ... *"no obstante la reserva de dominio constituida conforme al presente instrumento, en este acto, autoriza y otorga su anuencia a favor de LA PARTE COMPRADORA ..., para que efectué, a su sola discreción y por su cuenta y costo, cualquier acto o tramite tendientes ejecutar sobre el inmueble que en ese acto adquiere, alguna o varias de las acciones urbanas previstas en el artículo 191 ciento noventa y uno de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."*

V. Que del proyecto presentado se desprende que el predio identificado con el número de expediente catastral **51-279-002** con una superficie de **3,074.77 m<sup>2</sup>**, predio identificado con el número de expediente catastral **51-279-007** con una superficie de **3,090.94 m<sup>2</sup>**, predio identificado con el número de expediente catastral **51-279-008** con una superficie de **2,398.28 m<sup>2</sup>** y predio identificado con el número de expediente catastral **51-279-009** con una superficie de **707.94 m<sup>2</sup>**, se fusionarán para formar un **Lote 1** con una superficie de **9,271.93 m<sup>2</sup>**; colindante a las calles Antiguo Camino a villa de Santiago y Paseo del Oeste del Fraccionamiento Campestre Las Diligencias, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, del Municipio de Monterrey, N. L.

VI. Que, en el presente caso, el Proyecto de **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 Fusión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 279 y 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.; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 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:** En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión en 01-una porción** de los predios identificados con los números de expediente catastral **51-279-002** con una superficie de **3,074.77 m<sup>2</sup>**, predio identificado con el número de expediente catastral **51-279-007** con una superficie de **3,090.94 m<sup>2</sup>**, predio identificado con el número de expediente catastral **51-279-008** con una superficie de **2,398.28 m<sup>2</sup>** y predio identificado con el número de expediente catastral **51-279-009** con una superficie de **707.94 m<sup>2</sup>**, para formar un **Lote** con una superficie de **9,271.93 m<sup>2</sup>**; colindante a las calles Antiguo Camino a Villa de Santiago y Paseo del Oeste del Fraccionamiento Campestre Las Diligencias, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, 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 acuerdo a los alineamientos viales de fecha 08-ocho de junio de 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago respetar sección vial de 30.00 m de parámetro a parámetro, 15.00 m de eje del camino hacia su propiedad. Para la calle Paseo del Oeste 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. **El trazo de algunas de las vialidades propuestas, es indicativo, va que éste podrá cambiar de acuerdo a las características físicas existentes en cada una de las zonas en donde se ubiquen.**

**CUARTO:** Se hace del conocimiento a los interesados que a fin de que surta efectos la 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 la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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 la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.*

**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, 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:** 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.

**SÉPTIMO:** 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, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martin Martinez 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. -----



**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

*VCG*  
VCG/gsp/lazc/SCS/bash



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Noemy Garcia siendo las 1:50 horas del día 25 del mes de Oct del año 2018.

**EL C. NOTIFICADOR**

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**

NOMBRE Alicia Maureen Garcia

NOMBRE V. NOEMI GARZA GARZA

FIRMA 

FIRMA 