

Nº de Oficio: 8434/SEDUE/2018  
Expediente Nº S-121/2018  
Asunto: Fusión-Subdivisión

## INSTRUCTIVO

**AL C. JAVIER GARCIA GARZA, APODERADO LEGAL DE  
LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA PICO DE LOBOS, S. A. DE C. V. Y  
AL C. JESÚS ANGEL VARGAS VALDEZ, APODERADO LEGAL DE  
LA PERSONA MORAL DENOMINADA VARGAS VALDEZ CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V.**  
Av. Florencia No. 100, Col. Renacimiento.  
Monterrey, 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 09-nueve días del mes de octubre de 2018-dos mil dieciocho. -----**

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. **S-121/2018**, formado con motivo del escrito presentado el 18-dieciocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho por el **C. JAVIER GARCIA GARZA**, quien acredita su personalidad como apoderado Legal de la persona moral denominada **"INMOBILIARIA PICO DE LOBOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, acreditándose mediante Escritura Pública Número 73,835-setenta y tres mil ochocientos treinta y cinco, de fecha 17-diecisiete de diciembre del 2001-dos mil uno, pasada ante el Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular Número 129-ciento veintinueve Asociado con el Lic. Manuel García Cirilo Notario Público Titular Número 62-sesenta y dos, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y Actuando en el Protocolo de éste último; y por el **C. JESUS ANGEL VARGAS VALDEZ**, quien acredita su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada **"VARGAS VALDEZ CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V."**, acreditándose mediante Escritura Pública Número 3,095-tres mil noventa y cinco, de fecha 27-veintisiete de julio del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la Lic. Brenda Betzabé Rodríguez Alcalá, Notario Público Titular Número 141-ciento cuarenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; por medio del cual solicitan la autorización de **Fusión-Subdivisión en 03-tres porciones** de los predios identificados con el número de expediente catastral **69-013-019** con una superficie de **2,015.98 m2** y predio identificado con el número de expediente catastral **69-013-020** con una superficie de **2,142.494 m2**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número **1838**-mil ochocientos treinta y ocho, de fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2010-dos mil diez, ante el Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular No. 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **1658**, Volumen 279, libro 67, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 01-primero de marzo del 2011-dos mil once, **b)** Escritura Pública Número **20,131**-veinte mil ciento treinta y uno, de fecha 03-tres de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, ante el Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular No. 19-

diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **10325**, Volumen 294, libro 413, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, **c)** Escritura Pública Número **20,969**-veinte mil novecientos sesenta y nueve, de fecha 26-veintiseis de enero del 2017-dos mil diecisiete, ante el Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular No. 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **1886**, Volumen 297, libro 76, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2017-dos mil diecisiete; predios colindantes a Camino de Acceso sin nombre en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres de Monterrey, del Municipio de Monterrey, N. L. y además visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente;

### 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.

II. Que el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de Los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

III. 15-Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 18-dieciocho de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, manifiesta lo siguiente: " *...con el fin de manifestar nuestra solicitud de fusión y subdivisión de los predios para quedar en 3 partes de acuerdo al plano que se adjunta en nuestra solicitud para tener flexibilidad de otorgar garantías, si así lo requiera.*"

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 éstas 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 **2,015.98 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **69-013-019**, predio con superficie de **2,142.494 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **69-013-020**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **4,158.474 m<sup>2</sup>** el cual será **subdividido en 03-tres porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con superficie de **1,252.160 m<sup>2</sup>**, **Lote 2** con superficie de **1,254.700 m<sup>2</sup>** y **Lote 3** con superficie de **1,651.614 m<sup>2</sup>**, predios colindantes a la calle Camino de Acceso sin nombre en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres de Monterrey; así mismo, 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 : 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento, y el predio en cuestión cuenta con pendientes en ese rango, de acuerdo al levantamiento topográfico aportado por el propio promovente, que fuera elaborado por el Ing. Abel Martínez Martínez, con No. de Cedula Profesional 4549971 y de acuerdo al plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicita, en el que se indican las pendientes que tienen los predios en cuestión, tienen un promedio de 25.17% y 26.82% - por ciento; por lo que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de 4,158.474 m<sup>2</sup> resultan permitidas las 03-tres unidades solicitadas por lo que, 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; y satisface los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco, 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 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, 210 fracción X, 212, 230 fracciones I a V, 234, 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.; 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:** Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Fusión - Subdivisión en 03-tres porciones** resultantes, de la siguiente manera: El predio con superficie de **2,015.98 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el

expediente catastral número **69-013-019** y predio con superficie de **2,142.494 m2**, identificado bajo el expediente catastral número **69-013-020**, **se fusionaran en 01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **4,158.474 m2**, posteriormente el predio se **subdividirá en 03-tres porciones**, resultando finalmente: **Lote 1** con superficie de **1,252.160 m2**, **Lote 2** con superficie de **1,254.700 m2** y **Lote 3** con superficie de **1,651.614 m2**, predios colindantes a la calle Camino de Acceso sin nombre en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres de Monterrey, 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. 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 alineamientos viales de fecha 14-catorce de mayo y 20-veinte de junio de 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle de Camino de Acceso 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 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 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.

*[Handwritten signature of Lic. Luis Horacio Bortoni Vázquez]*

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



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

VCG/gsp/mcac

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Javier Garcia Garza siendo las 10:20 horas del día 23 del mes de 10 del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Liliana Aide Zapata Cerda  
FIRMA *[Handwritten signature]*

NOMBRE Javier Garcia Garza  
FIRMA *[Handwritten signature]*



