



SECRETARÍA DE

# DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Nº de Oficio: 6303/SEDUE/2018  
Expediente Nº S-118/2017  
Asunto: Subdivisión

## INSTRUCTIVO

**C. GERARDO FAUSTINO MONTES MARTINEZ**  
**ALBACEA DEL PROCEDIMIENTO NOTARIAL TESTAMENTARIO**  
**A BIENES DE MARIA DEL SOCORRO PEÑA TELLEZ**  
Juárez No. 1102 Edificio Pabellón M, Piso 34 Col. Centro  
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 22-veintidós días del mes de febrero del 2018-dos mil dieciocho. -----**  
**VISTO.**-El expediente administrativo No. S-118/2017, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiséis de octubre del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. GERARDO FAUSTINO MONTES MARTINEZ** en su carácter de **ALBACEA DEL PROCEDIMIENTO NOTARIAL TESTAMENTARIO A BIENES DE MARIA DEL SOCORRO PEÑA TELLEZ**, mediante el cual solicita la autorización de **Fusión en 01-una porción** de los predios con número de expediente catastral **22-084-339** con una superficie de **1,055.33 metros cuadrados** y **22-084-056** con superficie de **1,157.83 metros cuadrados**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 40,611-cuarenta mil seiscientos once, de fecha 01-uno de octubre de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal Gonzalez, Notario Público Titular Número 111-ciento once, con ejercicio el primer Distrito del Estado, e inscrita Bajo el Número 9343, Volumen 282, Libro 374, Sección Propiedad, de fecha 05-cinco de noviembre de 2012-dos mil doce; **b)** Acta fuera de Protocolo No. 182,349-ciento ochenta y dos mil trescientos cuarenta y nueve de fecha 13-trece de abril de 2016-dos mil dieciséis y No. 183,025-ciento ochenta y tres mil veinticinco de fecha 7-siete de junio del mismo año, ambas pasadas ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, titular de la Notaría Pública número 111-ciento once, relativas al Procedimiento Notarial Testamentario; para posteriormente el predio resultante identificado como **Polígono A** con superficie de **2,213.16 metros cuadrados** será **subdividido en 02-dos porciones** para resultar **polígono B** con superficie de **993.34 metros cuadrados** y **polígono C** con superficie de **1,219.82 metros cuadrados**; predios colindantes a la calle Francisco L. Rocha y a la Av. Pablo González Garza, en la Delegación Poniente, Distrito San Jerónimo, 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 San Jerónimo, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta D-12 donde se permiten hasta 150 viviendas por hectárea para la zona.



II. Que el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

III. Que en fecha 09-nueve de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 06-seis de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio N° 7018/SEDUE /2017, en donde se hace del conocimiento al interesado los requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León,

IV. Que en fecha 01- uno de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, el solicitante manifestó lo siguiente... "Ocurro ante Usted, a fin de dar cumplimiento a la prevención que se hizo mediante oficio 7018/SEDUE/2017, dentro del expediente en el cual comparezco, por lo que me permito acompañar al presente escrito los siguientes documentos:

- Certificados de Libertad de Gravamen en originales de los predios objeto del trámite de fusión y subdivisión, los cuales fueron expedidos por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, en fecha 30 de Octubre del 2017.
- Planos de fusión y subdivisión con modificaciones indicadas.

Con lo anterior, atentamente solicito a Usted C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, lo siguiente:

**UNICO:** Se me tenga dando cumplimiento a la prevención hecha dentro del expediente en el que comparezco, de fecha 09 de Noviembre del 2017..."

V. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 26- de Octubre del año en curso, los solicitantes señalan lo siguiente: "...Se solicita la autorización de Fusión y Subdivisión respecto de los inmuebles identificados mediante expedientes catastrales 22-084-059 y 22-084-339 ubicados en la Colonia San Jerónimo, Monterrey, N.L; a fin de que una vez fusionados resulten el polígono A, con una superficie de 2,213.16 m2, para posteriormente el mismo se subdivida y resulten 2 inmuebles, identificados como polígono B con superficie de 993.34 m2 y polígono C con superficie de 1,219.82 m2. Lo anterior a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Sra. MARIA DEL SOCORRO PEÑA TELLEZ mediante testamento público abierto de fecha 27 de septiembre del 2013, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, notario Público 111 ejercicio en Monterrey, N.L., mismo que acompaño ala presente solicitud..."

VI. 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".



VII. Que del proyecto de **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende del predio con superficie de **1,055.33 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **22-084-339** y predio con superficie de **1,157.83 metros cuadrados** identificado bajo el expediente catastral número **22-084-056 se fusionaran en 01-una porción**, resultando el **polígono A** con superficie de **2,213.16 metros cuadrados** el cual será **subdividido en 02-dos porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **polígono B** con superficie de **993.34 metros cuadrados** colindante a la Av. Pablo González Garza y **polígono C** con superficie de **1,219.82 metros cuadrados**, colindante a la calle Francisco L. Rocha, 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 D-12 en donde se permiten hasta 150 viviendas por hectárea, y llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de 2,213.16 metros cuadrados, resultan permitidas las 02-dos unidades requeridas, por lo que cumple con la normatividad señalada.

VIII. 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 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 y último párrafo, 11, 191 fracción IX, 220, 271 fracción I a IV, 279, 280 fracciones I a 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 02-dos porciones resultantes, de la siguiente manera: El predio con superficie de **1,055.33 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **22-084-339** y predio con superficie de **1,157.83 metros cuadrados** identificado bajo el expediente catastral número **22-084-056 se fusionaran en 01-una porción**, resultando un lote con superficie de **2,213.16 metros cuadrados**, posteriormente el predio se **subdividirá en 02-dos porciones**, resultando finalmente: **Polígono B** con superficie de **993.34 metros cuadrados** colindante a la Av. Pablo González Garza y **Polígono C** con superficie de **1,219.82 metros cuadrados**, colindante a la calle Francisco L Rocha, en la Delegación Poniente, Distrito San Jerónimo, del Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.



**TERCERO:** Atendiendo lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que a la letra dice *"En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio....."*; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

**CUARTO:** 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.

**QUINTO:** 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.

**SEXTO:** De acuerdo al alineamiento vial de fecha 30-treinta de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar lo siguiente: Para la Av. Pablo González Garza, respetar una sección vial de 56.00 metros, 21.00 metros del eje de FFCC hacia su propiedad y 35.00 del eje de FFCC hacia el límite de propiedad. Para la calle Francisco L. Rocha, respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**SÉPTIMO:** 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 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.*

**OCTAVO:** 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.

**NOVENO:** 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.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

**DÉCIMO:** 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, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martin 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.



**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/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Edgar Gerardo Fernandez Morera siendo las 8:15 horas del día 27 del mes de 02 del año 2018.

**EL C. NOTIFICADOR**

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

NOMBRE Arq. Saúl Antonio Morales Juárez

NOMBRE Edgar Gerardo Fernandez Morera

FIRMA

FIRMA



