



SECRETARÍA DE

# DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: 7532/SEDUE/2018

Expediente: S-034/2018

Asunto: Fusión - Subdivisión

## INSTRUCTIVO

**C. OSCAR SAUCEDO NAVARRO,  
APODERADO ESPECIAL DE LAS C.C. MARIA AMPARO  
Y MINERVA DE APELLIDOS QUINTANILLA HINOJOSA**

C. Anastasio Bustamante N° 2601, Col. Benito Juárez.

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 10-diez días del mes de julio del 2018-dos mil dieciocho. -----**

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. **S-034/2018**, formado con motivo del escrito presentado en fecha 24-veinticuatro de abril del 2018-dos mil dieciocho por el **C. OSCAR SAUCEDO NAVARRO** en su carácter de APODERADO ESPECIAL de las **C.C. MARIA AMPARO Y MINERVA DE APELLIDOS QUINTANILLA HINOJOSA**, acreditándose mediante poder especial, ratificado en fecha 08-ocho de febrero del 2018-dos mil dieciocho, ante el Lic. Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado lo cual consta en el Acta Fuera de protocolo N°. 055/114,302/18-cero cincuenta y cinco diagonal ciento catorce mil trescientos dos diagonal dieciocho, por medio del cual solicitan la autorización de **Fusión - Subdivisión en 02-dos porciones** de los predios identificados con el número de expediente catastral **14-006-049** con una superficie de **202.511 m2** y predio identificado con el número de expediente catastral **14-006-061** con una superficie de **107.120 m2**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número **2,425**-dos mil cuatrocientos veinticinco, de fecha de 19-diecinueve de marzo de 1999-mil novecientos noventa y nueve, ante el Lic. Jorge Salinas Garza, Notario Público Titular No. 103-ciento tres, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **3733**, Volumen 244, libro 94, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 21-veintiuno de junio de 1999-mil novecientos noventa y nueve, **b)** Escritura Pública **26,698**-veintiseis mil seiscientos noventa y ocho, de fecha de 09-nueve de marzo del 2016-dos mil dieciséis, ante el Lic. Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público Titular No. 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al 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 **1516**, Volumen 115, libro 31, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey de fecha 11-once de marzo de 2016-dos mil dieciséis, predios colindantes a las calles Anastasio Bustamante y Roble, Colonia Benito Juárez en la

1/5

012986

**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, 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 Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, ubicado en el plano de densidades como Densidad Alta D-10 donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, en una zona clasificada como Habitacional Mixto Ligero.

II. Que de acuerdo a la Escritura Publica Numero **2,425**-dos mil cuatrocientos veinticinco, descrita anteriormente, los predios en comento pertenecen a la Colonia Benito Juárez; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X de la Ley de 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 24-veinticuatro de abril del 2018, manifiestan lo siguiente: "*... por los intereses que nos convienen a nosotras del lote resultante de los cuales se desprende el antecedente...*".

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 **202.511 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **14-006-049**, y predio con superficie de **107.120 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **14-006-061** se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **309.631 metros cuadrados** el cual será **subdividido** en **02-dos porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con superficie de **179.711 metros cuadrados**, y **Lote 2** con superficie de **129.920 metros cuadrados**, colindante a las calles Anastasio Bustamante y Roble, en la Colonia Benito Juárez, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Norte; 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 Alta D-10 en donde se permiten hasta 105 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 **309.631 m2** resultan permitidas las **02-dos** 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 **202.511 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **14-006-049**, y predio con superficie de **107.120 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **14-006-061 se fusionaran en 01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **309.631 metros cuadrados** el cual será **subdividido en 02-dos porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con superficie de **179.711 metros cuadrados**, y **Lote 2** con superficie de **129.920 metros cuadrados**, colindante a las calles Anastasio Bustamante y Roble, en la Colonia Benito Juárez, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Norte.

**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 07-siete de marzo del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para las calles Anastasio Bustamante y Roble deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 mts. en la esquina. 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 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.*”, 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.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y SERVICIOS

**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



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

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, 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

2015-2018 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

VCG/gsp/mcae/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse OSCAR SAUCEDO NAVARRO siendo las 12:02 horas del día 28 del mes de Agosto del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Maleny Aranda

NOMBRE OSCAR SAUCEDO NAVARRO

FIRMA

FIRMA



