



No. de Oficio: 10667/SEDUE/2019  
Expediente: S-047/2019  
Asunto: Subdivisión - Fusión

### INSTRUCTIVO

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Cumbres de la Sierra 126, Cumbres Elite.  
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 31-treinta y un días del mes de mayo del 2019-dos mil diecinueve. VISTO** . - El expediente administrativo No. S-047/2019, formado con motivo del escrito presentado en fecha 13-trece de marzo del 2019-dos mil diecinueve por [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de PROPIETARIOS, mediante el cual solicitan la autorización de **Subdivisión - Fusión en 02-dos porciones resultantes** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **37-307-015** con una superficie de **232.98 m2**, **37-307-016** con una superficie de **264.32 m2** y **37-307-017** con una superficie de **253.00 m2**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: a) Escritura Pública Número **16,047**-dieciséis mil cuarenta y siete, de fecha 05-cinco de abril del 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **8220**, Volumen 297, libro 329, Sección I Propiedad, Monterrey, de fecha 15-quinze de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, b) Escritura Pública Número **1,586**-mil quinientos ochenta y seis de fecha 03-tres de mayo del 2013-dos mil trece, ante la Licenciada Olivia A. Sánchez Hernández, Notario Público Titular número 73-setenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, e inscrita en Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **6291**, Volumen 285, libro 252, Sección I Propiedad, Monterrey, de fecha 31-treinta y uno de julio del 2013-dos mil trece; predios colindantes a las calles Paseo del Agua (Antes Camino del Río) y Camino del Roble, Fraccionamiento Cortijo del Río, 1er sector, en la Delegación Sur Distrito Urbano Satélite, 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 Sur Distrito Urbano Satélite, ubicado en el plano de densidades como Densidad Baja D-4 donde se permiten hasta 33 viviendas por hectárea, en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar.

II. Que de acuerdo al plano autorizado por la Dirección de Obras Públicas Municipales de fecha 16-dieciséis de diciembre de 1977-mil novecientos setenta y siete, el predio pertenece en el Fraccionamiento Cortijo del Rio, 1er sector; 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 15-quince de mayo del 2019-dos mil diecinueve, manifiestan lo siguiente: *"...QUE SOLICITO UNA SUBDIVISION Y FUSION, PARA UN "Lote marcado de terreno marcado con el número 15-quince... con una superficie total de 232.98m2-doscientos treinta y dos con noventa y ocho décímetros...Lote marcado de terreno marcado con el número 16-dieciséis... con una superficie total de 264.32m2-doscientos sesenta y cuatro metros con treinta y dos décímetros... Lote marcado de terreno marcado con el número 17-diecisiete... con una superficie total de 253.00m2-doscientos cincuenta y tres metros cuadrados...del primer sector, del Fraccionamiento "CORTIJO DEL RIO" ...DARLE EL USO Y DESTINO QUE MEJOR CONVenga."*

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 **Subdivisión - Fusión** presentado se desprende que el predio con superficie de **232.98 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **37-307-015** se subdividirá en **02-dos porciones**, resultando el **Lote 15** con superficie de **149.34 m<sup>2</sup>** y **Lote 15A** con superficie de **83.64 m<sup>2</sup>**; y el predio con superficie de **264.32 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **37-307-016** se subdividirá en **02-dos porciones**, resultando el **Lote 16** con superficie de **153.69 m<sup>2</sup>**, **ochavo de superficie de 4.37 m<sup>2</sup>** y **Lote 16A** con superficie de **106.26 m<sup>2</sup>**. Para posteriormente fusionarse de la siguiente manera: **Lote 15 resultante** con superficie de **149.34 m<sup>2</sup>**, se fusiona al predio resultante identificado como **Lote 16** con superficie de **153.69 m<sup>2</sup>** y **ochavo de superficie de 4.37 m<sup>2</sup>**, para formar lote de **303.03 m<sup>2</sup>** y **ochavo de superficie de 4.37 m<sup>2</sup>**; y el predio identificado con el expediente catastral **37-307-017** con una superficie de **253.00 m<sup>2</sup>** se fusionará a los predios resultantes, **Lote 15A** con superficie de **83.64 m<sup>2</sup>** y **Lote 16A** con superficie de **106.26 m<sup>2</sup>**, para formar lote de **442.90 m<sup>2</sup>**; resultando finalmente **02-dos predios** con las siguientes superficies: **Lote**

**16** con superficie de **303.03 m<sup>2</sup>** y **ochavo de superficie de 4.37 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Paseo del Agua (Antes Camino del Río) y Camino del Roble; y **Lote 17** con superficie de **442.90 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Camino del Roble; ubicado en el Fraccionamiento Cortijo del Río, 1er sector; 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-4 en donde se permiten hasta 33 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para la superficie total del proyecto de **745.93 m<sup>2</sup>** y **ochavo de superficie de 4.37 m<sup>2</sup>**, resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, es decir cumple con la normatividad señalada.

VI. Que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión - 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 Subdivisión - Fusión 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 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 230 fracciones I a V, 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 fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal 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 Subdivisión - Fusión en 02-dos porciones** resultantes, de la siguiente manera: el predio con superficie de **232.98 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **37-307-015** se subdividirá en **02-dos porciones**, resultando el **Lote 15** resultante con superficie de **149.34 m<sup>2</sup>** y **Lote 15A** con superficie de **83.64 m<sup>2</sup>**; y el predio con superficie de **264.32 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **37-307-016** se subdividirá en **02-dos porciones**, resultando el **Lote 16** con superficie de **153.69 m<sup>2</sup>**, **ochavo de superficie de 4.37 m<sup>2</sup>** y **Lote 16A** con superficie de **106.26 m<sup>2</sup>**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 15** con superficie de **149.34 m<sup>2</sup>**, se fusiona al predio resultante identificado como **Lote 16** con superficie de **153.69 m<sup>2</sup>** y **ochavo de superficie de 4.37 m<sup>2</sup>**, para formar lote de **303.03 m<sup>2</sup>** y **ochavo de superficie de 4.37 m<sup>2</sup>**; y el predio identificado con el expediente catastral **37-307-017** con una superficie de **253.00 m<sup>2</sup>** se fusionará a los predios resultantes, **Lote 15A** con superficie de **83.64 m<sup>2</sup>** y **Lote 16A** con superficie de **106.26 m<sup>2</sup>**, para formar lote de **442.90 m<sup>2</sup>**; resultando finalmente **02-dos predios** con las siguientes superficies: **Lote 16** con superficie de **303.03 m<sup>2</sup>** y **ochavo de superficie de 4.37 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Paseo del

Agua (Antes Camino del Río) y Camino del Roble; y **Lote 17** con superficie de **442.90 m2** colindante a la calle Camino del Roble; ubicado en Fraccionamiento Cortijo del Rio, 1er sector, en la Delegación Sur Distrito Urbano Satélite, 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 los alineamientos viales de fecha 17-diecisiete y 26-veintiséis de octubre del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Paseo del Agua (Antes Camino del Río) y Camino del Roble, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 mts. en la esquina. Si 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 subdivisión-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, 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.

**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:** Lo que antecede, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, por la autorización que se emite, para lo cual deberá efectuar el pago equivalente de 42 cuotas de UMA (Unidad de Medida y Actualización) por lote resultante, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en tramitaciones por subdivisiones, parcelaciones, fusiones y relotificaciones, por cada lote o fracción resultante, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción I de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite, acompañando a este instructivo el recibo de pago que emite la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**NOVENO:** 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda y Maleny Coral Aranda Celestino 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. ROQUE YÁÑEZ RAMOS**

**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

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

VCG/gsp/mcac/SES/bash



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [REDACTED] siendo las 10:00 horas del día 18 del mes de junio del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR  
DILIGENCIA

NOMBRE Arac. Mery Aranda

FIRMA [Handwritten Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]