



No. de Oficio: 8552/SEDUE/2018  
Expediente: S-120/2018  
Asunto: Fusión-Subdivisión

### INSTRUCTIVO

**C.C. LIC.ALEJANDRO PEDRO GARZA LAGÜERA RANGEL Y LIC. JOSE LUIS BERNABE CAVAZOS,  
APODERADOS LEGALES DE LA PERSONA MORAL DNOMINADA  
"DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA S.A. DE C.V".**

Av. Sierra Alta #1040, Col. Sierra Alta,  
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 18-dieciocho días del mes de octubre del 2018-dos mil dieciocho. -----**

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-120/2018, formado con motivo de la solicitud presentado el 18-dieciocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho presentada por los **C.C. LIC.ALEJANDRO PEDRO GARZA LAGÜERA RANGEL Y LIC. JOSE LUIS BERNABE CAVAZOS** en su carácter de apoderados legales de la persona moral denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA S.A. DE C.V**" quienes se acreditan mediante Escritura Pública Número 29,413-veintinueve mil cuatrocientos trece, de fecha 25-veinticinco de junio del 2014-dos mil catorce, ante la Licenciada Alida Enriqueta Del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular Número 24-veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado y Escritura Pública Número 32,347-treinta y dos mil trescientos cuarenta y siete, de fecha 05-cinco de marzo del 2015-dos mil quince, ante la Licenciada Alida Enriqueta Del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular Número 24-veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado; mediante el cual solicitan la autorización de **Fusión- Subdivisión en 03-tres porciones** del predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-109** con una superficie de **622,664.28 m2**, predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-110** con una superficie de **276,802.76 m2**, predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-111** con una superficie de **412,208.67 m2**, predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-165** con una superficie de **169,653.63 m2**, los cuales se acreditan mediante los siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 2588-dos mil quinientos ochenta y ocho, de fecha 30-treinta de diciembre de 1992-mil novecientos noventa y dos, ante el Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **5038**, Volumen 226, libro 126, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 15-quince de junio de 1993-mil novecientos noventa y tres; **b)** Escritura Pública Número 2591-dos mil quinientos noventa y uno, de fecha 30-treinta de diciembre de 1992-mil novecientos noventa y dos, ante el Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el

8

016871



Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **5107**, Volumen 226, libro 128, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de junio de 1993-mil novecientos noventa y tres; **c)** Escritura Pública Número 2590-dos mil quinientos noventa, de fecha 30-treinta de diciembre de 1992-mil novecientos noventa y dos, ante el Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **5108**, Volumen 226, libro 128, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de junio de 1993-mil novecientos noventa y tres; **d)** Subdivisión autorizada en fecha 18-dieciocho de febrero de 2010-dos mil diez, bajo el oficio N° 254/2010/SEDUE, dentro del expediente administrativo N° S-018/2010, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número **2267**, Volumen 103, libro 46, Sección I Auxiliar, Unidad Monterrey de fecha 12-doce de mayo del 2010-dos mil diez; **e)** Rectificación de medidas de fecha 17-diecisiete de mayo del 2007-dos mil siete ante el Lic. Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Suplente adscrito de la Notaria Pública No. 35-treinta y cinco de la que es Titular el Lic. Luis Manautou González con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado; según consta en el Acta Fuera de protocolo N°65 (sesenta y cinco) e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **2775**, volumen 97, libro 56, sección Auxiliar, unidad Monterrey de fecha 25-veinticinco de junio del 2007-dos mil siete; **f)** Rectificación de medidas de fecha 03-tres de marzo del 2006-dos mil seis ante el Lic. Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaria No. 26-veintiseis; según consta en el Acta Fuera de protocolo N°14,210 (catorce mil doscientos diez) e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **217**, volumen 25, libro 5, sección Actas Aclaratorias, unidad Monterrey de fecha 15-quince de marzo del 2006-dos mil seis; **g)** Acreditación de medidas ratificada en fecha 02-dos de marzo del 2009-dos mil nueve ante el Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaria No. 89-ochenta y nueve con residencia en este Municipio y ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; según consta en el Acta Fuera de protocolo N°18,969 (dieciocho mil novecientos sesenta y nueve) e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **2279**, volumen 101, libro 46, sección Auxiliar, unidad Monterrey de fecha 13-trece de mayo del 2009-dos mil nueve, **h)** Acreditación de medidas ratificada en fecha 13-trece de abril del 2010-dos mil diez ante la Lic. Alida Enriqueta Del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaria No. 24-veinticuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; según consta en el Acta Fuera de protocolo N°22,329 (veintidós mil trescientos veintinueve) e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **1732**, volumen 103, libro 35, sección Auxiliar, unidad Monterrey de fecha 13-trece de abril del 2010-dos mil diez, **i)** Acreditación de medidas ratificada en fecha 05-cinco de agosto del 2015-dos mil quince ante el Lic. Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular de la Notaria No. 90-noventa con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado; según consta en el Acta Fuera de protocolo N°88278/2015(ochenta y ocho mil doscientos setenta y ocho diagonal dos mil quince) e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **4926**, volumen 113, libro 99, sección Auxiliares, unidad Monterrey de fecha 18-dieciocho de agosto del 2015-dos mil quince, **j)** Plano del Fraccionamiento Sierra Alta 9° sector etapa 4 inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **28**, Volumen 176, libro 2 Sección Fraccionamientos, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2016-dos mil dieciséis, **k)** Rectificación de medidas de fecha 03-tres de marzo del 2017-dos mil diecisiete ante el Lic. Mariano Gerardo Morales González, Notario Público Titular de la Notaria No. 90-noventa con ejercicio en el Primer Distrito; según consta en el Acta Fuera de protocolo N°5083/2017 (cinco mil ochenta y tres diagonal dos mil diecisiete) e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **2088**, volumen 117, libro 42, sección Auxiliares, unidad Monterrey de fecha 07-siete de abril del 2017-dos mil diecisiete, **l)** Parcelación autorizada en fecha 06-seis de junio de 2003-dos mil tres, dentro del expediente administrativo N° S-153/03, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número **2949**, Volumen 89, libro 30, Sección I Auxiliar, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de agosto del 2003-dos mil tres; **m)**

Escritura Pública Número 13,523-trece mil quinientos veintitrés, de fecha 28-veintiocho de junio del 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Adrián Garate Ríos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **1015**, Volumen 300, libro 41, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de febrero de 2018-dos mil dieciocho, **n)** Rectificación de medidas de fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho ante el Lic. Mariano Gerardo Morales González, Notario Público Titular de la Notaria No. 90-noventa con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado; según consta en el Acta Fuera de protocolo N°90/7886/2018 (noventa diagonal siete mil ochocientos ochenta y seis diagonal dos mil dieciocho) e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **4921**, volumen 119, libro 99, sección Auxiliares, unidad Monterrey de fecha 16-dieciseis de agosto del 2018-dos mil dieciocho; predios colindantes a la calle Camino a la Estanzuela y Av. Sierra Alta, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, en el 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 Crecimiento Controlado 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 Unifamiliar.

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. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes de fecha 18-dieciocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, manifiestan lo siguiente: "Por medio de la presente, y a través de este escrito informamos realizar de tramite **Fusión y Subdivisión** de un predio ubicado en la calle **CAMINO A LA ESTANZUELA, VALLE ALTO** en el Municipio de Monterrey N.L. La finalidad de la **Fusión y Subdivisión** es para iniciar con los trámites para un Fraccionamiento Habitacional."

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 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".

V. Que del proyecto de **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende que el predio con superficie de **51-016-109** con una superficie de **622,664.28 m<sup>2</sup>**, predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-110** con una superficie de **276,802.76 m<sup>2</sup>**, predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-111** con una superficie de **412,208.67 m<sup>2</sup>**, predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-165** con una superficie de **169,653.63 m<sup>2</sup>**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Polígono** con superficie de **1,481,329.34 m<sup>2</sup>**, el cual será **subdividido** en **03-tres porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Polígono A** con superficie de **847,159.45 m<sup>2</sup>**, **Polígono B** con superficie de **30,253.53 m<sup>2</sup>**, y **Polígono 3** con superficie de **603,916.36 m<sup>2</sup>**, predios colindantes a la calle Camino a la Estanzuela y Av. Sierra Alta, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente; 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 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento; le predio que nos ocupa presenta pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de fusión-subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 4.31%; cabo del análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **1,481,329.34 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 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 212, 229, 230 fracciones I a V, 234, 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** en **03-tres porciones** resultantes, de la siguiente manera: El predio con superficie de **622,664.28 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral números **51-016-109**, predio con superficie de **276,802.76 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **51-016-110**, predio con superficie de **412,208.67 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **51-016-111** y predio con superficie de **169,653.63 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **51-016-165**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Polígono** con superficie de **1,481,329.34 m<sup>2</sup>**, posteriormente el predio se **subdividirá** en **03-tres porciones**, resultando finalmente: **Polígono A** con superficie de **847,159.45 m<sup>2</sup>**, **Polígono B** con superficie de **30,253.53 m<sup>2</sup>**, y **Polígono 3** con superficie de **603,916.36 m<sup>2</sup>**, predios colindantes a la calle Camino a la Estanzuela y Av. Sierra Alta, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, del Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** 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 difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

**TERCERO:** Los límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, retotificaciones 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.

**CUARTO:** 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.

**QUINTO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fechas 03-tres de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Camino al Parque Natural La Estanzuela respetar sección vial de 22.00, 11.00 metros hacia ambos lados del eje del camino. Para la Av. Sierra Alta, respetar sección vial de 22.00 m. Si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía pública con la que colinda el predio.

**SEXTO:** 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 fusiones, subdivisiones, retotificaciones 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.

**SÉPTIMO:** 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.

**OCTAVO:** 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.

**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, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martín 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

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

*m*  
VCG/gsp/mcac/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Juan Carlos Martínez siendo las 10:39 horas del día 29 del mes de Oct del año 2018.

EL C. NOTIFICADOR  
DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Maleny Aranda

FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE

FIRMA