



Nº de Oficio: 14351/SEDUE/2020
Expediente Nº S-055/2020
Asunto: Fusión-Subdivisión

INSTRUCTIVO

**AL C. ARQ. FRANCISCO JAVIER MARTÍNEZ OVIEDO
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
FOMENTO DEL NORTE, S. A. DE C. V.**

Callejón de los Ayala No. 101 Edificio Valle Real, Colonia Del Valle
San Pedro Garza García, Nuevo León
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de julio de 2020-dos mil veinte. -----
V I S T O .- El expediente administrativo No. S-055/2020, formado con motivo del escrito presentado el 16-dieciséis de junio del 2020-dos mil veinte por el **C. ARQ. FRANCISCO JAVIER MARTÍNEZ OVIEDO, Apoderado Legal de la persona moral denominada FOMENTO DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, ésta última en carácter de propietaria; respecto de la **Fusión-subdivisión** de los predios identificados bajo los números de expediente catastral **81-000-089, 81-000-090, 81-000-143, 81-000-144, 81-000-142 y 81-000-141**, colindantes a la Av. Abraham Lincoln y Servidumbre de paso, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a 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, 305, 306 fracciones I a VIII, 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; artículos 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 Municipal de Monterrey.

II. 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 Cumbres Poniente, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea para los predios identificados con los números de expediente catastral 81-000-141, 81-000-142, 81-000-143, 81-000-144 y una porción del lado norte, pasando la Av. Ruiz Cortines del predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-089 y como Densidad Media tipo D-9 de hasta 95 viviendas por hectárea para los predios identificados con los números de expediente catastral 81-000-090 y 81-000-089.

III. 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.

IV. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **81-000-089** con superficie de **124,817.60 m2**, **81-000-090** con superficie de **150,531.80 m2**, **81-000-143** con



superficie de 1,998.31 m², 81-000-144 con superficie de 6,994.07 m², 81-000-142 con superficie de 7,493.55 m² y 81-000-141 con superficie de 2,569.58 m², para formar 1-un lote con superficie de 294,404.91 m², el cual se **subdivide** para quedar en **05-cinco porciones**: **POLÍGONO 1** con superficie de 275,395.22 m² colindante a Servidumbre de Paso y Av. Abraham Lincoln, **POLÍGONO 2** con superficie de 2,000.09 m², **POLÍGONO 3** con superficie de 6.946.47 m² colindantes a Servidumbre de Paso, **POLÍGONO 4** con superficie de 7,493.55 m² y **POLÍGONO 5** con superficie de 2,569.58 m², colindantes a la Av. Abraham Lincoln, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, que se clasifica con dos densidades de la siguiente manera: de la Av. Ruiz Cortines y hacia el sur Densidad Media D-9 en donde se permiten hasta 95 viviendas por hectárea y de la Av. Ruiz Cortines y hacia el norte Densidad Alta D-10 en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, por lo que el proyecto solicitado respeta dichas densidades, ya que, llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de 294,404.91 m² resultan permitidas las **05-cinco unidades** requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3460000062134, de fecha 09-nueve de julio del 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de \$14,595.84 (**CATORCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 84/100 M.N.**); es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de \$18,244.80 (**DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 80/100 M.N.**) se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del año; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 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.

VI. Que, en el presente caso y por la ubicación del predio en comento, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, además de cumplir con lo relativo a la densidad propuesta para usos habitacionales, superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; solventando los requisitos mínimos que señalan los artículos 229, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la fusión-subdivisión de los lotes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Fusión-subdivisión** de los predios identificados bajo los números de expediente catastral **81-000-089, 81-000-090, 81-000-143, 81-000-144, 81-000-142 y 81-000-141**, en los términos descritos en el numeral IV del apartado de Considerandos de la presente resolución, la cual se describe gráficamente en el plano que al efecto se autoriza; colindantes a la Av. Abraham Lincoln y Servidumbre de paso, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Que, en el presente caso, los predios en cuestión no forman parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el Artículo 234, de la Ley de 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 de los predios resultantes.

TERCERO: Atendiendo a 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 por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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: 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.

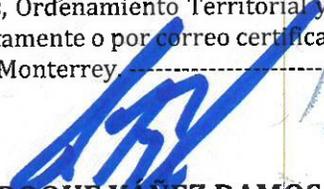
QUINTO: De acuerdo a los alineamientos viales de fecha 17-diecisiete de octubre del 2018-dos mil dieciocho y 25-veinticinco de febrero del 2020-dos mil veinte, si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas con las que colindan los predios, por lo que deberá respetar lo siguiente: Para la Av. Lincoln respetar sección vial de 62.50m, 31.25m de eje de avenida hacia su propiedad. Para Servidumbre de Paso, respetar sección vial de 30.00m. Para la Av. Ruiz Cortines, respetar sección vial de 38.50m. Para la calle Verona, respetar sección vial de 15.00m. Para la Av. Cumbres Madeira respetar sección vial de 24.00m.

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 segundo párrafo del artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: *"Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de 10-diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos establecidos en el presente capítulo para su obtención, y tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del 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 306, fracciones del I a VIII 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: 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, 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 YANEZ RAMOS,
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VCG/AGG



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Francisco Javier Martínez Ouedo siendo las 12:39 horas del día 16 del mes de Julio del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Alexis Arturo Meléndez Rivera</u>	NOMBRE <u>Fco. Javier Martínez Ouedo</u>
FIRMA <u>Alexis</u>	FIRMA 