



No. de Oficio: 16215/SEDUE/2021  
Expediente: S-042/2021  
Asunto: Fusión - subdivisión

## INSTRUCTIVO

**AL C. ARQ. RAFAEL CARLOS QUIROGA MADRIGAL  
APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS  
IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., INVERSIONES CONTEMPORANEAS, S.A. DE C.V.,  
IDEO BIENES RAICES, S.A. DE C.V., LTC INMUEBLES S.A. DE C.V. Y FLUVISOL, S.A. DE C.V.**  
Av. Roberto Garza Sada, No. 130, Int. 502, Residencial Chipinque;  
San Pedro Garza García, Nuevo León  
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que enseguida se transcribe:

**Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de mayo de 2021-dos mil veintiuno. -----**  
**VISTO** . - El expediente administrativo No. **S-042/2021**, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidós de marzo del 2021-dos mil veintiuno presentada por el **C. ARQ. RAFAEL CARLOS QUIROGA MADRIGAL, Apoderado Legal de las personas morales denominadas IMOBILEM METRO, S.A. DE C.V., INVERSIONES CONTEMPORANEAS, S.A. DE C.V., IDEO BIENES RAICES, S.A. DE C.V., LTC INMUEBLES S.A. DE C.V. Y FLUVISOL, S.A. DE C.V.**, por medio del cual solicita la autorización de **Fusión-Subdivisión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **76-116-001, 76-116-002 y 76-116-006**, colindantes a las calles Circuito Arboretto y Vía Magnolia del Fraccionamiento Arboretto Privada Residencial en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, 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 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII, 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 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 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 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.

III. Que los predios en cuestión forma parte del fraccionamiento Arboretto Privada Residencial, que fuera autorizado por ésta Secretaría en fecha 03-tres de agosto del 2020-dos mil veinte, dentro del expediente administrativo No. F-009/2020, 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.

IV. De acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **76-116-001** con superficie de **421.491 m<sup>2</sup>**, **76-116-002** con superficie de **539.417 m<sup>2</sup>** y **76-116-006** con superficie de **451.172 m<sup>2</sup>**, para formar 1-un lote con superficie de **1,412.080 m<sup>2</sup>**, el cual se **subdivide** para quedar en **04-cuatro porciones**: **LOTE 1** con superficie de **341.438 m<sup>2</sup>**, **LOTE 2** con superficie de **341.438 m<sup>2</sup>**, **LOTE 3** con superficie de **341.438 m<sup>2</sup>**, colindantes a la calle Circuito Arboretto y **LOTE 6** con superficie de **387.766 m<sup>2</sup>** colindante a las calles Circuito Arboretto y Vía Magnolia del Fraccionamiento Arboretto Privada Residencial en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales del Municipio de Monterrey, N. L.

V. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción V 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, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción V del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: "*V. En las zonas urbanizadas no se autorizara la subdivisión cuando esta 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...*".

En ese orden de ideas, tenemos que de acuerdo al plano aprobado del fraccionamiento Arboretto Privada Residencial, del cual forman parte los predios en cuestión, se autorizó un total de 36 lotes unifamiliares, lo cual representa la densidad bruta en términos de lo dispuesto por el artículo 261 de la vigente Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, ahora bien, aplicando lo establecido en el diverso numeral 140 específicamente en relación a la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 – cero punto setenta y cinco, la fusión-subdivisión solicitada en 04-cuatro porciones cumple con la densidad neta del referido fraccionamiento, actualizándose la excepción prevista en el citado artículo 230 del Ordenamiento legal invocado; toda vez que la zonificación, la infraestructura y el equilibrio de la densidad, lo permiten.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio **Nº 3400000004890**, de fecha 10-diez de mayo del 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$12,044.93 (DOCE MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS 93/100 M. N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$15,056.16 (QUINCE MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS 16/100 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 mismo 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.



**VII.** Que, en el presente caso y por la ubicación del predio en comento, el Proyecto de **Fusión - subdivisión** se ajusta a lo señalado en 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 del Municipio de Monterrey 2010-2020; 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 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., con por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la fusión-subdivisión de los lotes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria 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 con los números de expediente catastral **76-116-001, 76-116-002 y 76-116-006** 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 las calles Circuito Arboretto y Vía Magnolia del Fraccionamiento Arboretto Privada Residencial en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, del Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** 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.

**TERCERO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 17-diecisiete de diciembre del 2020-dos mil veinte, **no** se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de la vía pública con la que colindan los predios resultantes, por lo que para las calles Circuito Arboretto y Vía Magnolia deberán de respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**CUARTO:** 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."*

**QUINTO:** 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.

**SEXTO:** 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.

**SÉPTIMO:** 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 la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.



**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ**  
**LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Francisco Alberto Lopez Lotina siendo las 13:46 horas del día 31 del mes de Mayo del año 2021.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Alexis A. Meléndez R.  
FIRMA Alexis

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

NOMBRE FRANCISCO ALBERTO LOPEZ LOTINA  
FIRMA [Signature]