



Nº de Oficio: 15567/SEDUE/2021
Expediente Nº S-127/2020
Asunto: Fusión-Subdivisión

INSTRUCTIVO

**AL C. EDGAR ALEJANDRO ALMANZA LÓPEZ,
APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES
DENOMINADAS FONDO 1 RIOJA, S. A. P. I. DE C. V.,
AGRO PDC, S. A. DE C. V., PROYECTOS NEM, S. A. DE C. V.,
PROYECTOS DEL CERRO DE LA SILLA, S. A. DE C. V., Y DE
LOS C. C. FERNANDO ALEJANDRO LARRAZABAL BRETÓN,
MÓNICA MARTÍNEZ MIRANDA Y CONCEPCIÓN MIRANDA BONILLA,
Y AL C. SEBASTIAN ODRIÓZOLA CANALES, APODERADO LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA FUNDACIÓN INMOBILIARIA, S. A. P. I. DE C. V.**
Av. Vasconcelos No. 755, Colonia Del Valle
San Pedro Garza García, Nuevo León
Presentes. -

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 29-veintinueve días del mes de enero de 2021-dos mil veintiuno. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-127/2020, formado con motivo del escrito presentado el 17-dieciséis de diciembre del 2020-dos mil veinte por el C. EDGAR ALEJANDRO ALMANZA LÓPEZ, Apoderado Legal de las personas morales denominadas FONDO 1 RIOJA, S. A. P. I. DE C. V., AGRO PDC, S. A. DE C. V., PROYECTOS NEM, S. A. DE C. V., PROYECTOS DEL CERRO DE LA SILLA, S. A. DE C. V., y de los C. C. FERNANDO ALEJANDRO LARRAZABAL BRETÓN, MÓNICA MARTÍNEZ MIRANDA y CONCEPCIÓN MIRANDA BONILLA, ésta última por sus propios derechos y en carácter de Albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes del Sr. Salvador Martínez Treviño; Y EL C. SEBASTIAN ODRIÓZOLA CANALES, Apoderado Legal de la persona moral denominada FUNDACIÓN INMOBILIARIA, S. A. P. I. DE C. V., en carácter de propietarios; respecto de la Fusión-subdivisión de los predios identificados bajo los números de expediente catastral 51-003-003, 51-003-016, 51-003-017, 51-003-018 y 51-003-019, colindantes a la Carretera Nacional y calle de acceso, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente, 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 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 los predios en cuestión se ubican en el



Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-5 de hasta 42 viviendas por hectárea, para el predio identificado con el número de expediente catastral 51-003-003 y para la porción noroeste del predio identificado con el número de expediente catastral 51-003-016; y como Crecimiento Controlado en donde 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; para los predios identificados con los números de expediente catastral 51-003-017, 51-003-018, 51-003-019 y la porción noreste del predio identificado con el número de expediente catastral 51-003-016.

III. Que los predios en cuestión no forman 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 **51-003-003** con superficie de **8,920.56 m²**, **51-003-016** con superficie de **6,930.57 m²**, **51-003-017** con superficie de **6,725.41 m²**, **51-003-018** con superficie de **7,657.04 m²** y **51-003-019** con superficie de **15,458.49 m²**, para formar 1-un lote con superficie de **45,692.07 m²**, el cual se **subdivide** para quedar en **05-cinco porciones**: **LOTE 1** con superficie de **5,401.95 m²** colindante a Carretera Nacional, **LOTE 2** con superficie de **9,945.43 m²** colindante a la Carretera Nacional y calle de acceso, **LOTE 3** con superficie de **13,168.98 m²**, **LOTE 4** con superficie de **6,662.90 m²** y **LOTE 5** con superficie de **10,512.81 m²**, colindantes a la calle de acceso, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente; y en el caso que nos ocupa, la densidad de la zona en la que se ubican, se clasifican con dos densidades, de la siguiente manera: ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-5 de hasta 42 viviendas por hectárea, para el predio identificado con el número de expediente catastral 51-003-003 y para la porción noroeste del predio identificado con el número de expediente catastral 51-003-016; y como Crecimiento Controlado en donde 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; para los predios identificados con los números de expediente catastral 51-003-017, 51-003-018, 51-003-019 y la porción noreste del predio identificado con el número de expediente catastral 51-003-016; ahora bien, de la subdivisión solicitada resultan 05-cinco porciones, respetando tanto la Densidad Media tipo D-5, como la de Crecimiento Controlado.

V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3460000064743**, de fecha 21-veintiuno de diciembre 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 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.

VI. 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, 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, 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 bajo los números de expediente catastral **51-003-003, 51-003-016, 51-003-017, 51-003-018 y 51-003-019**, 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 Carretera Nacional y calle de acceso, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente, 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 08-ocho de enero del 2021-dos mil veintiuno, si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que para la Carretera Nacional, deberá respetar sección vial de 64.00 metros, 32.00 metros de eje del camello hacia su propiedad; para la calle de acceso deberá respetar sección vial de 16.00, 8.00 metros de eje del camino hacia su propiedad; para la Av. Acueducto deberá respetar sección vial de 33.00 metros, 16.50 metros de eje del acueducto hacia su propiedad; deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 metros en las esquinas.

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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----


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


AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Lic. Edgar Alejandro Almanza Lopez siendo las _____ horas del día 04 del mes de Marzo del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Lic. Guadalupe Palom
FIRMA 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Edgar Alejandro Almanza Lopez
FIRMA 