



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de
Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en
concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la
información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados
del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en
virtud de que contiene datos personales

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 20567/SEDUSO/2022
Expediente N° S-058/2022
Asunto: Fusión-Subdivisión

INSTRUCTIVO

A LOS C. C. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-058/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de noviembre del 2022-dos mil veintidós. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. S-058/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de mayo del 2022-dos mil veintidós, presentada por los C. C. [REDACTED]
[REDACTED] en carácter de propietarios; respecto de la **Fusión-Subdivisión** del predio con superficie de 434.86 metros cuadrados e identificado con los números de expediente catastral [REDACTED] y del predio con superficie de 1,290.67 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicados frente a las [REDACTED] Nuevo León y

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2022), presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la **Fusión** del predio con superficie de 434.86 metros cuadrados e identificado con los números de expediente catastral [REDACTED] y del predio con superficie de 1,290.67 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **1,725.53 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **02-dos porciones: LOTE 10A con superficie de 628.46 metros cuadrados** con frente a la calle Donatello y **LOTE 10B con superficie de 1,097.07 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED], Nuevo León; solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-058/2022**.

SEGUNDO. - En fecha 10-diez de mayo de 2017-dos mil diecisiete, mediante resolución emitida dentro del expediente administrativo S-027/2017, mediante Oficio No. 4976/SEDUE/2017 se autorizó la subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **1,725.53 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos porciones: LOTE-10A con superficie de 434.86 metros cuadrados** con frente a la calle Donatello y **LOTE 10B con superficie de 1,290.67 metros cuadrados**, con frente a la calle Boticelli del fraccionamiento Renacimiento; siendo ambos lotes resultantes, el objeto del trámite de fusión-subdivisión que nos ocupa.

[Firma manuscrita]

1/10

2723

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



En relación a dicho antecedente, los promoventes presentan copia simple del escrito de fecha 24-veinticuatro de julio de 2017-dos mil diecisiete, signado por los C.C. [REDACTED]

[REDACTED] dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, ratificado el día 28-veintiocho del mismo mes y año, ante el Licenciado Jorge Luis de Jesús Gutiérrez y Padrón, titular de la Notaría Pública número 144-ciento cuarenta y cuatro, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 144/6,728/17, y mediante el cual solicita se inscriba el plano que contiene el proyecto de subdivisión descrito en el párrafo que antecede; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 4385, volumen 117, libro 88, sección Auxiliares, fecha 03-tres de agosto de 2017-dos mil diecisiete.

TERCERO. -Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. [REDACTED] [REDACTED] (propietarios) y la C. [REDACTED] (gestora).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 3,306-tres mil trescientos seis, de fecha 01-primer de octubre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Carlos Llano García, titular de la Notaría Pública número 38-treinta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual el C. [REDACTED] adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número [REDACTED]
3. Copia simple de la Escritura Pública número 17,434-diecisiete mil cuatrocientos treinta y cuatro, de fecha 24-veinticuatro de julio de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elias Gutiérrez Domínguez, titular de la Notaría Pública número 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa al Contrato de Donación Pura y Simple de Bien Inmueble, mediante el cual, los C. C. [REDACTED] (85%) y [REDACTED] (15%), adquirieron la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número [REDACTED]
4. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 09-nueve de mayo del 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25227375/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del [REDACTED] bajo el número [REDACTED] dos [REDACTED], en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 31-treinta y uno de marzo del 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25166350/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C. C. [REDACTED] [REDACTED] bajo el número [REDACTED]



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 20567/SEDUSO/2022
Expediente Nº S-058/2022
Asunto: Fusión-Subdivisión

[REDACTED] en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

6. Copia de los 02-dos alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, ambos de fecha 22-veintidós de marzo de 2022-dos mil veintidós, relativo a los expedientes administrativos TV-000119-22 y TV-000124-22.
7. Copia simple de los 02-dos recibos de pago del impuesto predial folios 343B-14896 y 343B-14897, ambos de fecha 09-nueve de marzo del año en curso, con lo cual acredita que los predios en cuestión, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
8. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED], de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
9. 9-nueve Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Carta Poder original de fecha 08-ocho de marzo del año en curso, otorgada por los C. C. [REDACTED] a favor de la C. [REDACTED] fungiendo como testigos las C. C. [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones de cada uno de ellos.
11. Escrito firmado por los C. C. [REDACTED], explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "... la finalidad de esta fusión es hacer que el lote 10A tenga mas superficie ...".
12. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VII del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, 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; artículos 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, Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V y LII, 101 fracciones IV y XIV, 102 fracciones II y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.



II. Que los promoventes cumplen con los requisitos indicados en el artículo 306, fracciones I a VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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, Nuevo León.

III. De acuerdo a plano aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con expediente número 236/2003, oficio número DFR1077/2003 en fecha 28-veintiocho de octubre de 2003-dos mil tres, el predio se encuentra dentro del Fraccionamiento Renacimiento 1er y 2do Sector; 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. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres, y en cuanto a la densidad, el citado Plan, 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.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 02-dos predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 02-dos porciones, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por los artículos 229 y 230, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establecen lo siguiente: "**Artículo 229.** La fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes." "**Artículo 230.** 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 y deberá observar las siguientes normas básicas: II. 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 pública;"

VI. Considerando que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 230 fracción V, señala que "... no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata...", y de acuerdo al plano del fraccionamiento Renacimiento 1º y 2º, relativo a la aprobación de proyecto Ejecutivo y Ventas, mediante el oficio número DFR 1077/2003, expediente administrativo 236/2003, de fecha 28 de octubre del 2003, aprobado por la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, el promedio de los lotes resultantes es de 1,200.00 m2 superficie, y tenemos que la propuesta de subdivisión presenta lotes con superficie menor, por lo que no cumple este supuesto, ahora bien, en el mencionado artículo continua señalando que "...con excepción de que la **zonificación aprobada**, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

N° de Oficio: 20567/SEDUSO/2022
Expediente N° S-058/2022
Asunto: Fusión-Subdivisión

permitan...”, por lo que tenemos que de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., artículo 9, del Capítulo II, Zonificación Secundaria, fracción I, inciso c) señala lo siguiente:

“...Las zonas secundarias según los usos y destinos del suelo, son las siguientes...”

“...I. SEGÚN LOS USOS DEL SUELO: ...

...c) **Crecimiento Controlado (CC)**...”

Ahora bien, de acuerdo al análisis del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **434.86 m²** colindante a las calles Donatello y el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **1,290.67 m²**, colindante a la calle Boticelli, caen en el rango de **8 viviendas por hectárea por presentar pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento**; de acuerdo a las curvas de nivel del plano del frac. Renacimiento aprobado en fecha 28-veintiocho de octubre de 2003-dos mil tres con expediente número 236/2003, por lo que para la propuesta de fusión-subdivisión, tenemos un predio fusionado con una superficie de **1,725.53 metros cuadrados o 0.172553 hectáreas**, cuyo cálculo de densidad por crecimiento controlado de 8 viviendas por hectárea nos permite hasta **1.38 viviendas**, por lo cual no resultan permitidas las 02-dos unidades solicitadas por lo que, **no cumple con la normatividad señalada.**

No Se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 en lo relativo a densidad del terreno, **por lo que es No es factible la Fusión - Subdivisión de los predios en 02-dos porciones, de la forma antes señalada.**

Sin embargo, los predios en comento cuentan con resolución de fecha 10-diez de mayo de 2017-dos mil diecisiete con número de expediente S-029/2017 en donde se resuelve la subdivisión del predio con expediente catastral número [REDACTED] en 02-dos porciones bajo el siguiente argumento:

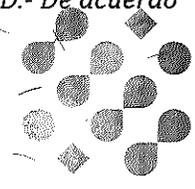
“... V. Conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población en dos o más, debiendo observar normas básicas, entre 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”.

VI. Que el predio en comento, se encuentra dentro del fraccionamiento Renacimiento Primer Sector, fraccionamiento respecto del cual ésta Secretaría autorizó la Modificación del Proyecto Urbanístico para ajustarse a la densidad prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey del fraccionamiento denominado Renacimiento 1º, 2º, 3º y 4º Sectores, lo anterior mediante resolución administrativa de fecha 07-siete de abril del 2003-dos mil tres, contenida bajo el número de oficio DFR0329/2009 dentro del expediente administrativo 12/2003, en cuyo Acuerdo Segundo, se señaló lo que a la letra se transcribe: “SEGUNDO: El fraccionador deberá cumplir con lo siguiente: ZONIFICACION.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey los predios se ubican, según el plano de zonificación, en una zona habitacional clasificada como H1, donde únicamente se permiten de manera exclusiva el uso habitacional unifamiliar de carácter residencial. En el presente caso la totalidad de los lotes presentados en el proyecto urbanístico cumplen con los usos permitidos para la zona. DENSIDAD.- De acuerdo

5/10

2725

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



al plano de densidades, se indica para esta zona una densidad tipo D3, densidad baja, donde se puede desarrollar un máximo de 25 viviendas por hectárea. Con el Proyecto urbanístico presentado para modificación, se respeta una densidad de 4 viviendas por hectárea en total."

VII. Que de lo expuesto en el Considerando que antecede, tenemos que conforme al entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, en su Plano No. 11 de Densidades, el inmueble en cuestión, se encuentra en una zona con una densidad tipo D3 para el cual determina que el mínimo de metros cuadrados de terreno por vivienda, es de 400.00 metros cuadrados; en ese orden de ideas tenemos que el proyecto de subdivisión presentado, del cual resultan 2-dos lotes con superficies de 434.86 metros cuadrados y 1,290.67 metros cuadrados, cumplen con la densidad prevista en el Plan de Desarrollo Urbano antes citado.

VIII. Que para emitir la presente resolución, esta Secretaría se sustenta en el oficio de fecha 11-once de Marzo de 2015-dos mil quince, signado por el entonces C. Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Lic. José Francisco De la Cruz Suárez, mediante el cual informa lo siguiente: "En el oficio de referencia se pide que esta oficina a mi cargo emita pronunciamiento sobre la posibilidad jurídica de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología resuelva directamente las peticiones que sobre urbanización o construcción haga los particulares en predios ubicados en Área no Urbanizable por Preservación Ecológica, en aquellos casos en que cuenten con derechos adquiridos vía autorizaciones o aprobaciones. Bien, el problema surge según se advierte, porque el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla áreas o zonas no urbanizables por preservación ecología (sic), mismas que en los Planes de Desarrollo Urbano anteriores no tenían ese carácter, lo cual hizo a fin de que guardara congruencia con el Plan Metropolitano 2000-2021 de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, publicado en fecha doce de septiembre de dos mil tres en el Periódico Oficial del Estado. Ahora, si en las zonas o áreas que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, identifica como Áreas No Urbanizables por Preservación Ecología (sic), las autoridades competentes previo a la entrada en vigor de dicha disposición, habían autorizado el desarrollo de fraccionamientos, esto en consideración a que en los planes de esa época no se contemplaba a éstas como de preservación ecológica y por tanto no urbanizables; entonces los propietarios de los predios comprendidos en dichos fraccionamientos, cuentan con un derecho adquirido que no puede ser desconocido, ello tomando en cuenta como usted bien lo cita, el contenido del artículo Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que alude a la vigencia de los permisos o autorizaciones que se obtuvieron por los particulares antes de la modificación del plan, pero sobre todo a lo establecido por el artículo 14, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que prohíbe dar efectos retroactivos a la ley en perjuicio de persona alguna; disposición respecto de la cual todas las autoridades se encuentran obligadas. ... Entonces, resulta jurídicamente procedente, el que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, resuelva directamente todas las solicitudes para cualquier tema urbano con respecto a los predios que actualmente se encuentren conforme al plan de desarrollo urbano en vigor, en áreas no urbanizables por preservación ecológica, que cuenten con un derecho adquirido con motivo de una autorización o aprobación, reconociendo desde luego ese derecho."; así como en el oficio No. DJ/824/2016 de fecha 10-diez de febrero de 2016-dos mil dieciséis, signado por parte del entonces C. Director Jurídico del Ayuntamiento de Monterrey, Lic. Luis Enrique Vargas García, por el cual informa, lo que a continuación se transcribe: "...esa Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, puede seguir resolviendo directamente las solicitudes para cualquier tema urbano con respecto a aquellos predios que actualmente se encuentran autorizados conforme al Plan de Desarrollo Urbano en vigor, en AREAS NO URBANIZABLES POR PRESERVACION ECOLÓGICA, así como con respecto a las licencias de construcción que se estén tramitando y que tengan que ver con pendientes superiores al 45%, esto siempre y cuando los titulares tengan un derecho adquirido con respecto a dichos inmuebles y hasta en tanto (sic) no se haya dictado por



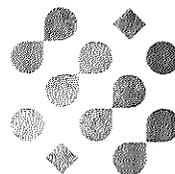
autoridad jurisdiccional su nulidad." (el subrayado es nuestro), oficios que se encuentran anexados en copia simple en el presente expediente.

Del anterior razonamiento, se desprende que en los casos en que los predios formen parte de un fraccionamiento autorizado cuentan con un derecho adquirido derivado de la propia aprobación del fraccionamiento; y en el caso concreto que nos ocupa, el predio objeto de la subdivisión solicitada se encuentra dentro del fraccionamiento Renacimiento 1er. Sector, cuya autorización fue otorgada bajo el amparo de las disposiciones legales contenidas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, misma que no contenía la prohibición de desarrollar cualquier acción urbana en terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco por ciento, la cual se encuentra establecida en el artículo 196 fracción I de la vigente Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que no es dable aplicar dicha disposición en el presente caso, puesto que se estaría aplicando de manera retroactiva en perjuicio del solicitante, dado que como ya se señaló con anterioridad cuenta con un derecho adquirido.

IX. Ahora bien, considerando lo señalado en el párrafo inmediato anterior, es importante señalar que la presente autorización se dicta sin contravenir lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano, 2013-2025, que 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres de Monterrey, ubicado en el plano de densidades como Crecimiento Controlado (Densidad según porcentaje de pendientes), y que de acuerdo a las fotografías presentadas por los promoventes, se observa que el predio que nos ocupa presenta pendientes mayores al 45%, sin embargo, es pertinente aclarar que el mismo forma parte de un fraccionamiento autorizado, contando de esta manera con un **DERECHO ADQUIRIDO**, derivado directamente de la aprobación correspondiente a la Modificación del Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar denominado Renacimiento 1º y 2º Sector, bajo el número de expediente 236/2003, de fecha 28-veintiocho de octubre del 2003-dos mil tres, en el cual se encuentra inserto el predio que nos ocupa, el cual cuenta con una superficie de **1,725.53 metros cuadrados**, a través de la autorización anteriormente señalada.

Bajo esa consideración, es evidente que con dicha circunstancia queda demostrada la existencia de un derecho adquirido precisamente derivado de la autorización del fraccionamiento en cuestión, a favor de los solicitantes y que tiene reconocido desde que quedó aprobada la etapa de Modificación del Proyecto Ejecutivo y Ventas del citado fraccionamiento, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de dicha autorización.

A su vez, el referido Plan de Desarrollo Urbano, establece en su artículo Transitorio Quinto, lo siguiente: "**QUINTO.-** La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación."; así como lo señalado por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: "**ARTÍCULO TERCERO.-** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento."; resultando de esta manera procedente la presente solicitud, toda vez que el derecho adquirido reconocido a su favor, continúa vigente.



X. Que como se señaló en el numeral II del presente apartado, el predio se ubica en el fraccionamiento Renacimiento Primer Sector, en cuya autorización de Modificación al Proyecto Urbanístico autorizada en fecha 07-siete de abril del 2003-dos mil tres mediante oficio número DFR0329/2009 dentro del expediente administrativo 12/2003, en el Acuerdo Segundo, se señaló lo que a la letra se transcribe: "SEGUNDO: El fraccionador deberá cumplir con lo siguiente: ZONIFICACIÓN.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey los predios se ubican, según el plano de zonificación, en una zona habitacional clasificada como H1, donde únicamente se permiten de manera exclusiva el uso habitacional unifamiliar de carácter residencial. En el presente caso la totalidad de los lotes presentados en el proyecto urbanístico cumplen con los usos permitidos para la zona. DENSIDAD.- De acuerdo al plano de densidades, se indica para esta zona una densidad tipo D3, densidad baja, donde se puede desarrollar un máximo de 25 viviendas por hectárea. ...", en ese orden de ideas, tenemos que para el tipo de densidad con que cuenta el citado fraccionamiento, la superficie mínima de los predios es de 400.00 metros cuadrados, y el proyecto de subdivisión solicitado, presenta 2-dos lotes con superficies de 434.86 metros cuadrados y 1,290.67 metros cuadrados, es decir cumplen con la densidad autorizada al fraccionamiento del cual forma parte.

XI. Que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión** 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 la zona, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión..."

VII. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** del predio con superficie de 434.86 metros cuadrados e identificado con los números de expediente catastral [REDACTED] y del predio con superficie de 1,290.67 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **1,725.53 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **02-dos porciones: LOTE 10A** con superficie de **628.46 metros cuadrados** con frente a la calle Donatello y **LOTE 10B** con superficie de **1,097.07 metros cuadrados** con frente a la calle Boticelli del fraccionamiento Renacimiento, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional de Cumbres del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VIII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000028682**, de fecha 10-diez de noviembre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$8,082.48 (OCHO MIL OCHENTA Y DOS PESOS 48/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

IX. Que en el presente caso, la solicitud de **Fusión- Subdivisión** cumple con 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 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, Nuevo León, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la fusión-subdivisión de los lotes en cuestión.



Gobierno de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral.
Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 20567/SEDUSO/2022
Expediente Nº S-058/2022
Asunto: Fusión-Subdivisión

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión** del predio con superficie de 434.86 metros cuadrados e identificado con los números de expediente catastral [REDACTED] y del predio con superficie de 1,290.67 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **1,725.53 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **02-dos porciones: LOTE 10A** con superficie de **628.46 metros cuadrados** con frente a la calle Donatello y **LOTE 10B** con superficie de **1,097.07 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED], Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a los informativos de los alineamientos viales con fecha 22-veintidós de marzo del 2022-dos mil veintidós, **no se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas (calles Donatello y Boticelli) con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.**

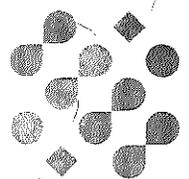
TERCERO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la **fusión-subdivisión** aquí autorizada deberán dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, lo anterior 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."**

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

2727
[Firma manuscrita]



**LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

Lic. Rina Arely Ramos Vázquez
Director General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

Arq. Jorge A. Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

LMVA/gsp/ldca

Siendo las 11:00 horas del día 15-quince del mes de Noviembre del año 2022-dos mil veintidos, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Eva María Cere. Medina Jiménez

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.