



No. de Oficio: 9349/SEDUE/2019

Expediente: S-017/2019

Asunto: Relotificación

### INSTRUCTIVO

A LOS C.C.

**MAURICIO DAVALOS MORA e IRASEMA PEÑA ANAYA**

**APODERADOS GENERALES DE "BONO EDIFICACIONES", S. A. DE C. V.**

**Domicilio: Vasconcelos No. 345 Santa Engracia**

**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, al 25-veinticinco del mes de enero de 2019-dos mil diecinueve. -----**

**V I S T O . -** El expediente administrativo No. **S-000017/2019**, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitres de enero del 2019-dos mil diecinueve, presentada por los C.C. **MAURICIO DAVALOS MORA e IRASEMA PEÑA ANAYA**, ambos en su carácter de **APODERADOS GENERALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y ACTOS DOMINIO** de la persona moral denominada "**BONO EDIFICACIONES**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, lo que acreditan con el mandato contenido en la escritura pública número 15,273-quinze mil doscientos setenta y tres, fechada del día 31-treinta y uno de marzo de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del C. Lic. Claudio Alejandro Fernández Lavín, Notario Público Suplente en funciones de la Notaría Pública Número (49) cuarenta y nueve con ejercicio en el primer distrito registral; por medio del cual solicitan la autorización de **Relotificación** de dos predios ubicados en el fraccionamiento campestre "Jardines del Diente" de ésta jurisdicción municipal, identificados con los números de expedientes catastrales **62-016-009** y **62-016-010**, el primero de ellos con una superficie de **1,215.68 m2** y el segundo **1,910.07 m2** respectivamente, de los cuales acreditan la titularidad de los derechos de propiedad de los mismos a favor de su representada mediante **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**, contenido en la Escritura Pública Número **54,138**-cincuenta y cuatro mil ciento treinta y ocho, de fecha 03-tres de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 10651, Volumen 300, libro 427, Sección Propiedad, Unidad Monterrey en fecha 30-treinta de noviembre de 2018; analizadas que fueren las demás constancias que obran dentro del expediente; y

### CONSIDERANDO

I. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes el día el 23-veintitres de enero del 2019-dos mil diecinueve en la que manifiestan lo siguiente: "*Por medio de la presente señalo a Usted que por intereses propios de nuestra representada, solicitamos se realice la relotificación de los lotes con expedientes catastrales 62-016-009 y 62-016-010, ubicados en el Fraccionamiento campestre "Jardines del Diente", municipio de Monterrey, para dar un resultado de 5 lotes resultantes y una servidumbre de paso para su servicio.*"

*Cabe señalar que mi representada en conjunto de los demás propietarios de la totalidad de los lotes del precitado fraccionamiento conjuntamente con ésta solicitud llevamos a cabo otras de la misma naturaleza para llevar a cabo*



una reestructuración total de los lotes que lo conforman, adaptándose a las necesidades actuales de la comunidad y con apego las disposiciones normativas que la rigen.”

II. Al caso particular el artículo 231 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece lo siguiente:

“**Artículo 231.** La relotificación es el acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, se modifican en sus dimensiones constituyendo normas básicas para llevar a cabo la relotificación las siguientes:

I. Los predios resultantes de la relotificación deberán tener frente a la vía pública, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;

II. No se autorizará la relotificación cuando ésta dé por resultado lote con superficie menor al lote promedio del fraccionamiento al cual corresponda;

III. El promovente de una relotificación efectuará a su costa las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarias para atender a los nuevos lotes que se generen; y

IV. Si como resultado de las relotificación, se incrementa el número de lotes o viviendas originalmente autorizados, será necesario aumentar el área municipal, por el ajuste en el cálculo del área originalmente cedida, según las normas establecidas en esta Ley.”

III. Ahora bien, 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, misma que se clasifica como Habitacional Unifamiliar.

IV. Al mismo tenor la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en su artículo 140 establece:

“**Artículo 140.-** En las zonas secundarias urbanizables donde aplica predominantemente el uso de suelo habitacional, se podrán tener, conforme lo prevean los planes o programas de desarrollo urbano, los siguientes tipos de densidades brutas máximas permitidas:

- I. Densidad Tipo A: hasta 1 una vivienda por hectárea;
- II. Densidad Tipo B: hasta 5 cinco viviendas por hectárea;
- III. Densidad Tipo C: hasta 15 quince viviendas por hectárea;
- IV. Densidad Tipo D: hasta 30 treinta viviendas por hectárea;
- V. Densidad Tipo E: hasta 45 cuarenta y cinco viviendas por hectárea;
- VI. Densidad Tipo F: hasta 60 sesenta viviendas por hectárea;
- VII. Densidad Tipo G: hasta 75 setenta y cinco viviendas por hectárea;
- VIII. Densidad Tipo H: hasta 90-noventa viviendas por hectárea;
- IX. Densidad Tipo I: hasta 120- ciento veinte viviendas por hectárea;
- X. Densidad Tipo J: hasta 150 ciento cincuenta viviendas por hectárea;
- XI. Densidad Tipo K: hasta 200 doscientas viviendas por hectárea; y
- XI. Densidad Tipo L: hasta 250 doscientas cincuenta viviendas por hectárea.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

*En los planes y programas de desarrollo urbano, tanto en las áreas urbanizables como en las áreas urbanizadas, la densidad expresada será Densidad Bruta de Viviendas por Hectárea.*

*En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbanizable, se autorizará la densidad bruta prevista en los planes.*

*En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 –cero punto setenta y cinco.*

*En todo caso la aplicación de las densidades antes señaladas, deberá respetar las disposiciones que se establecen en esta Ley para las dimensiones de lote mínimo en uso de suelo habitacional.*

*El desarrollo podrá autorizarse bajo cualquiera de los usos habitacionales del suelo previstos en el artículo anterior, siempre y cuando no se exceda la densidad prevista en las fracciones anteriores.*

*Las densidades serán transferibles entre predios de un mismo Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico.*

*En las zonas de conservación previstas en la zonificación secundaria de los planes y programas de desarrollo urbano, la densidad habitacional bruta máxima permitida será de 45 -cuarenta y cinco viviendas por hectárea."*

**V.** La solicitud elevada satisface los requisitos exigidos por el dispositivo base (art. 231) en concordancia con los numerales que establecen los demás elementos indispensables como puede observarse de los siguientes aspectos:

El inmueble de referencia forma parte de un fraccionamiento del tipo campestre al cual se le denominó "Jardines del Diente", se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Valle Alto-El Diente, cuya Zonificación Secundaria es clasificada como HU (Habitacional Unifamiliar), autorizado en cuanto a la transmisión de los lotes resultantes (ventas) mediante resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fechada del día 14 de enero de 1991 dentro del expediente número 3198/90, dado que se cubrieron en su oportunidad todos los aspectos formales para la debida constitución y aprobación de mismo.

A través de la relotificación propuesta se constituye una servidumbre de paso para dar servicio a los lotes resultantes garantizando así su acceso a una vía pública.

Por cuanto a la densidad aplicable esta se establece considerando el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en el plano de densidades 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 %, considerando que la subdivisión forma parte de una reestructura integral de lotes se determina que si el desarrollo en mención cuenta con una superficie 22.231 hectáreas éste le corresponde una densidad de 333.46 viviendas.

Acorde a lo establecido y previamente reseñado del contenido del artículo 140 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que en lo particular señala: "en las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a las densidad bruta prevista y se autorizara la densidad neta, que resulte de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 cero punto setenta y cinco", se formula la densidad aplicable de dividir los lotes resultantes 333.46 viviendas entre el 0.75 del factor, da un total de 444.61 viviendas totales del fraccionamiento, por lo que, el cociente del total de la superficie del desarrollo (22,316.32 M2) entre el resultado anterior, es decir, 444.61 lotes, nos arroja un total de 499.96 m2 como lote promedio.



Por último, como establece el antepenúltimo párrafo del numeral en cita que señala: "Las densidades serán transferibles entre el predio de un mismo proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico"; los lotes resultantes de la subdivisión en la reestructuración planteada podrán ser menores pero no exceder del número total.

Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **598.56 m<sup>2</sup>** colindando a la calle San Francisco del Oro y Servidumbre de Paso; **Lote 2** con una superficie de **598.56 m<sup>2</sup>** colindante a Servidumbre de Paso; **Lote 3** con una superficie de **501.03 m<sup>2</sup>** colindante también a Servidumbre de Paso; **Lote 4** con superficie de **500.67 m<sup>2</sup>**, colindando con Servidumbre de Paso; **Lote 5** con una superficie de **500.67 m<sup>2</sup>** colindando igual con Servidumbre de Paso; y, **la Servidumbre de Paso** que en éste acto se constituye legalmente, con una superficie de **426.26 m<sup>2</sup>**, ambos lotes a relotificar que suman en conjunto un área total de **3,125.75 m<sup>2</sup>** por lo que resultan permitidas las 05-cinco unidades solicitadas.

**VI.** Que en el presente caso, el Proyecto de **Relotificación** 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 Relotificación de los lotes en cuestión.

**VII.** Debido a que en la presenta relotificación no se incrementa el área vendible, además de que en la aprobación inicial del fraccionamiento se cumplió con las aportaciones municipales que en la fecha de la aprobación del antecedente que exhibe se requería, lo que se justifica con el Convenio celebrado en fecha 30-treinta de Agosto de 1985, suscrito por el C. Arq. Javier Sánchez Sánchez, Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano y el C.P. Luis Felipe Vázquez, Jefe del Departamento de Ingresos del Municipio de Monterrey, así como el Ing. Reynaldo J. Farías M. como representante del Sr. Ramiro A. Bravo y Copropietarios, documento a través del cual se cubrió la obligación de la aportación municipal que la normativa vigente a la fecha le exigía, esto con concordancia con lo establecido con el antepenúltimo párrafo del artículo 210 Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que literalmente señala: "*La Cesión a la que se refiere el presente artículo solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.*"; no se actualiza la imposición de cesión municipal.

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, 231, 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 y 94 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 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 Relotificación** de los predios identificados catastralmente con los números **62-016-009** y **62-016-010**, el primero de ellos con una superficie de **1,215.68 m<sup>2</sup>** y el segundo **1,910.07 m<sup>2</sup>** respectivamente, ambos lotes a relotificar con una suma en conjunto un área total de **3,125.75 m<sup>2</sup>**, ubicados en Delegación Huajuco, Distrito Valle Alto-El Diente. para resultar 05-cinco unidades; para quedar como



sigue: **Lote 1** con una superficie de **598.56 m2** a la calle **San Francisco del Oro** y **servidumbre de paso**; **Lote 2** con una superficie de **598.56 m2** colindante a **Servidumbre de Paso**; **Lote 3** con una superficie de **501.03 m2** colindante también a **Servidumbre de Paso**; **Lote 4** con superficie de **500.67 m2**, colindando con **Servidumbre de Paso**; **Lote 5** con una superficie de **500.67 m2** colindando igual con **Servidumbre de Paso**; y, una **Servidumbre de Paso** que en éste acto se constituye legalmente, con una superficie de **426.26 m2**.

**SEGUNDO:** De conformidad con lo establecido por el Artículo 231 fracción III 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 las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarias para atender a los nuevos lotes 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:** Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la relotificación 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, relotificaciones 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.

Para los efectos fiscales correspondientes, la superficie de la servidumbre de paso que en ésta relotificación se constituye, se prorratea entre los lotes resultantes en la medida de su superficie para que se cubra la carga impositiva que le corresponda (servidumbre) equitativamente entre los lotes a los que sirve y beneficia, sin que ello implique un derecho exclusivo sobre la misma.

**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 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.

**QUINTO:** Deberá respetar la información contenida en el acuerdo al alineamiento vial de fecha 11-oncede diciembre de 2018-dos mil dieciocho, en cuanto a los siguientes alineamientos: Para la calle San Francisco del Oro deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**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.

021536



**SEPTIMO:** 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 Martin 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. JOSÉ GERARDO SIERRA-NEAVEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ**  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Mauricio Davalos Mora siendo las 16:16 horas del día 30 del mes de Enero del año 2019.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Ramón Dimas Estrada

FIRMA [Signature]

No. DE GAFETE cos-15

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

NOMBRE Mauricio Davalos Mora

FIRMA [Signature]