



**INSTRUCTIVO**

**A LOS C. C. HÉCTOR JUAN NAVARRO GARZA Y MAURICIO NAVARRO GARZA, APODERADOS LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA PROMOTORA ALI, S. A. DE C. V., E IVAN DE LA FUENTE MEDINA Y ERIKA ALEJANDRA VOGEL BAEZ**  
Real del Monte No. 2911-A, Colonia Mitras Centro  
Monterrey, 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 08-ocho días de enero de 2020-dos mil veinte.** -----  
**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-158/2019, formado con motivo de la solicitud presentada el 01-primero de noviembre del 2019-dos mil diecinueve por los C. C. HÉCTOR JUAN NAVARRO GARZA Y MAURICIO NAVARRO GARZA, Apoderados Legales de la persona moral denominada PROMOTORA ALÍ, S. A. DE C. V., y los C. C. IVAN DE LA FUENTE MEDINA Y ERIKA ALEJANDRA VOGEL BAEZ, en carácter de propietarios; respecto de la Relotificación de los predios identificados con los números de expediente catastral 62-070-017, 62-070-018, 62-070-021, 62-070-022, 62-070-027, 62-070-028, 62-070-029 colindantes a las calles Ruseñor, Quetzal y Colibrí del Fraccionamiento Ébanos y 51-016-302 colindante al Camino al Parque Natural la Estanzuela, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente, del Municipio de Monterrey, N. L.

**ANTECEDENTES**

1. En fecha 08-ocho de octubre del 2015-dos mil quince, mediante resolución contenida bajo el oficio número 1595/2015/DIFR/SEDUE emitida dentro del expediente administrativo No. F-090/2014, esta Secretaría aprobó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y otorgó la Autorización de Ventas del fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar de urbanización inmediata, denominado Ébanos, del cual forman parte los predios identificados con los números de expediente catastral 62-070-017, 62-070-018, 62-070-021, 62-070-022, 62-070-027, 62-070-028, 62-070-029.
2. En fecha 18-dieciocho de octubre del 2017-dos mil diecisiete, mediante resolución contenida bajo el oficio número 6819/SEDUE/2017 emitida dentro del expediente administrativo S-178/2016, la persona moral denominada Promotora Alí, S. A. de C. V., obtuvo la autorización de subdivisión del predio el predio con superficie de 15,702.26 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 51-016-168, en 05-cinco porciones: Polígono 1 con superficie de 10,121.366 m2, Polígono "2" con superficie de 550.365 m2, Polígono "3" con superficie de 103.063 m2, Polígono "4" con superficie de 448.373 m2 y Polígono "5" con superficie de 4,479.093 m2, para posteriormente el predio resultante identificado como Polígono "2" con superficie de 550.365 m2 se Fusione al predio identificado con el expediente catastral número 62-070-012 con superficie de 1,021.040 m2, el Polígono "3" con superficie de 103.063 m2, se Fusione al predio identificado con el expediente catastral número 62-070-013 con superficie de 1,162.653 m2 y el Polígono "4" con superficie de 448.373 m2, se Fusione al predio identificado con el expediente catastral número 62-070-016 con superficie de 665.351 m2; Resultando finalmente de la



**siguiente manera: Polígono 1 con superficie de 10,121.366 m2, Polígono 2 con superficie de 1,571.405 m2 y Polígono 3 con superficie de 1,265.716 m2 colindantes a la Avenida Rincón de las Aves, Polígono 4 con superficie de 1,113.724 m2 colindante a la calle Ruiseñor y Polígono 5 con una superficie de 4,479.093 m2 colindante a Camino al Parque Natural la Estanzuela;** siendo éste último predio, objeto de la relotificación que nos ocupa. Cabe hacer mención que en relación al predio originalmente identificado con el número de expediente catastral 51-016-018 con superficie de 15,702.26 m2 se difirió la obligación de ceder áreas en favor del Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 225 de la entonces vigente Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

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, 231 fracciones I a IV, 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; 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 N.L.; artículos 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 Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente, en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar.

**III.** Como se indicó en el Apartado de Antecedentes de la presente resolución, los predios identificados con los números de expediente catastral **62-070-017, 62-070-018, 62-070-021, 62-070-022, 62-070-027, 62-070-028, 62-070-029** forman parte del fraccionamiento Ébanos, por lo que no se encuentra en 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; sin embargo el predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-302** con superficie de 4,479.093 m2 no forma parte del referido fraccionamiento, por lo que a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por el diverso numeral 231 fracción IV, los **C. C. HÉCTOR JUAN NAVARRO GARZA Y MAURICIO NAVARRO GARZA, Apoderados Legales de la persona moral denominada PROMOTORA ALÍ, S. A. DE C. V.**, dentro del proyecto de relotificación cuya autorización solicitan, proponen un lote con superficie de 849.126 m2 (identificado como "A. MPAL. CEDIDA") como área a ceder a favor de Municipio de Monterrey, superficie que equivale al 17% de 4,479.093 m2.

**IV.** Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Relotificación** de los predios identificados con los números de expediente catastral **62-070-017** con superficie de 612.791 m2, **62-070-018** con superficie de 1,010.665 m2, **62-070-021** con superficie de 490.877 m2, **62-070-022** con superficie de 751.759 m2, **62-070-027** con superficie de 412.164 m2, **62-070-028** con superficie de 388.692 m2, **62-070-029** con superficie de 679.570 m2 y **51-016-302** con superficie de 4,479.093 m2; para quedar de la siguiente manera: **LOTE 17** con superficie de **1,186.863 m2**, **LOTE 18** con superficie de **1,234.945 m2**, **LOTE 21** con superficie de **1,021.825 m2**, **LOTE 22** con superficie de **948.412 m2**, **LOTE 27** con superficie de **948.412 m2**, **LOTE 28** con superficie de **934.074 m2**, **LOTE 29** con superficie de **808.600 m2**, **LOTE 302** con superficie de **872.105 m2** y 1-un lote con superficie de **849.126 m2** como área a ceder a favor de Municipio de Monterrey; colindantes a las calles Ruiseñor, Quetzal y Colibrí del Fraccionamiento Ébanos y al Camino al Parque Natural la Estanzuela, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano





Valle Alto- El Diente, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 231 de la Ley de Asentamientos Humanos ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra indica lo siguiente: "II. No se autorizará la relotificación cuando ésta dé por resultado un lote con superficie menor al lote promedio del fraccionamiento al cual corresponda"; en ese orden de ideas, tenemos que esta Autoridad para determinar el lote promedio del área inmediata a los predios objeto del trámite que nos ocupa, se está tomando en cuenta que el lote promedio total del fraccionamiento Ébanos (de acuerdo al plano aprobado dentro del expediente F-090/2014), es de 692.62 metros cuadrados, y los lotes habitacionales resultantes de la relotificación que se pretende se autorice, presentan una superficie mayor al lote promedio del área inmediata, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000060292**, de fecha 20-veinte de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$28,388.64 (VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 64/100 M.N.)**; 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. 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; solventando los requisitos mínimos que señalan los artículos 231 fracciones I a IV, 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 relotificación 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 lo expuesto y fundado se **Aprueba la Relotificación** de los predios con números de expediente catastrales **62-070-017, 62-070-018, 62-070-021, 62-070-022, 62-070-027, 62-070-028, 62-070-029 y 51-016-302** 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 Ruiseñor, Quetzal y Colibrí del Fraccionamiento Ébanos y al Camino al Parque Natural la Estanzuela, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente, del Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** De acuerdo a los informativos de alineamiento vial de fechas 19-diecinueve de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, 30-treinta de mayo del 2017-dos mil diecisiete, 13-trece de abril del 2018-dos mil dieciocho y 14-catorce de octubre de 2019-dos mil diecinueve, si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas con las que colindan los predios en cuestión, por lo que para las calles Ruiseñor, Quetzal y Colibrí, deberá respetar los límites de propiedad de acuerdo a escrituras, y para el Camino al Parque Natural la Estanzuela, deberá respetar la sección vial de 22.00 metros, teniendo como paramento fijo el límite federal del arroyo El Calabozo hacia su propiedad, como se indica gráficamente en el plano que al efecto se autoriza.

**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 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:** El área de cesión a favor de Municipio, identificado como "A. MPAL. CEDIDA" con superficie de 849.126 m2 en el proyecto de relotificación, será transmitida o cedida, al momento de inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León la presente resolución y el plano que al efecto se autorizan, debiendo allegar copia ante esta Secretaría y ante la Dirección de Patrimonio Municipal.

**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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.



**LIC. ROQUE YAÑEZ 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 JAMES LEAL TRUJANO siendo las 10:45 horas del día 21 del mes de ENERO del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Francisco Genaro Leal Rodríguez</u>	NOMBRE <u>James Leal Trujano</u>
FIRMA <u>[Firma]</u>	FIRMA <u>[Firma]</u>