



### INSTRUCTIVO

**AL C. JAIME LEAL TREVIÑO**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA**  
**MORAL DENOMINADA PROMOTORA ALI, S. A. DE C. V.**  
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 un acuerdo que en seguida se transcribe:

**Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de mayo del 2021-dos mil veintiuno.** -----

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-048/2021, formado con motivo de la solicitud presentado el 26-veintiséis de marzo del 2021-dos mil veintiuno, por el **C. JAIME LEAL TREVIÑO, Apoderado Legal de la persona moral denominada PROMOTORA ALI, S. A. DE C. V.**, en carácter de propietaria; para la autorización de **Subdivisión- Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **51-016-168 y 62-070-011**, colindantes a la calle Av. Rincón de las Aves en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente, en el 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 forma parte el predio identificado con el número de expediente catastral **62-070-011**.

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 Ali, 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 el polígono 1, el predio objeto de la subdivisión-fusión 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.



3. En fecha 08-ocho de enero del 2020-dos mil veinte, mediante resolución emitida dentro del expediente administrativo S-158/2019, se autorizó la relotificación de los predios identificados con los números de expediente catastral 51-016-302, 62-070-017, 62-070-018, 67-070-021, 62-070-022, 62-070-27, 62-070-028 y 62-070-029, quedando 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**.

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, y demás relativos, 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 objeto del trámite que nos ocupa, se ubican en una zona identificada como Crecimiento Controlado 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.

III. Como se indicó en el Apartado de Antecedentes de la presente resolución, el predio identificado con el número de expediente catastral **62-070-011** forma 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 **51-016-168** con superficie de 10,121.366 m2 no forma parte del referido fraccionamiento, por lo que 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 **SUBDIVISION** del predio identificado con el número de expediente catastral **51-016-168** con superficie de **10,121.366 m2**, para quedar en 02-dos porciones: **POLÍGONO 1** con superficie de **9,691.301 m2** y **POLÍGONO A** con superficie de **430.065 m2**; para posteriormente **FUSIONARSE** de la siguiente manera: el lote resultante identificado como **POLÍGONO A** con superficie de **430.065 m2**, al predio con superficie de **1,346.964 m2** e identificado con el número de expediente catastral **62-070-011** para formar un predio con superficie de **1,777.029 m2**; **quedando finalmente de la siguiente manera: POLÍGONO 1** con superficie de **9,691.301 m2** y **POLÍGONO 2** con superficie de **1,777.029 m2** colindantes a la calle Av. Rincón de las Aves en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto, El Diente, y de acuerdo a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento; el predio que nos ocupa presenta pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 28.16 %; por lo que llevando a cabo del análisis respectivo, para el predio a subdividir con área



total de **10,121.366 m2** resultan permitidas **las 02-dos unidades** solicitadas por lo que, cumple con la normatividad señalada.

V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3400000004945**, de fecha 13-trece de mayo del 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$6,022.46 (SEIS MIL VEINTIDÓS PESOS 46/100 M. N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$7,528.08 (SIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS 08/100 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, el Proyecto de **Subdivisión- Fusión** 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 del Municipio de Monterrey 2010-2020; además de cumplir con los requisitos mínimos que señalan los artículos 229, 230 fracciones I a V, 305, 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 XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N. L., por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la Subdivisión- Fusión 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 lo expuesto y fundado se **Aprueba** la **Subdivisión- Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **51-016-168 y 62-070-011**, 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, respecto de los predios colindantes a la calle Av. Rincón de las Aves en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente, en el Municipio de Monterrey, N.L.

**SEGUNDO:** Que, en el presente caso, el predio a subdividir e identificado con el número de expediente catastral **51-016-168** con superficie de 10,121.366 m2 no forma 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 del predio, siendo esto aplicable para el **POLÍGONO 1** con superficie de **9,691.301 m2** y **para una superficie de 430.065 m2 del POLÍGONO 2** con superficie de **1,777.029 m2.**

**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 informativos de alineamiento vial de fecha 04-cuatro de octubre del 2017-dos mil diecisiete y 03-tres de febrero de 2021-dos mil veintiuno, **no se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de la vía pública (calle Av. Rincón de las Aves) con la que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.**

**SEXTO:** Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la subdivisión- fusión 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: *"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 GÓNZALEZ**  
**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 Ricardo Mercado Aguilar siendo las 10:02 horas del día 04 del mes de Junio del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.  
FIRMA [Handwritten Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Ricardo Mercado Aguilar  
FIRMA [Handwritten Signature]