



**INSTRUCTIVO**

**AL C. MIGUEL ANGEL RÍOS MARROQUIN  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL  
DENOMINADA INNOVACIÓN Y CONVENIENCIA, S. A. DE C. V.**

Munich No. 195K, Colonia Cuauhtémoc  
San Nicolás de los Garza, 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 24-veinticuatro días del mes de agosto de 2021-dos mil veintiuno. -----**  
**V I S T O .** - El expediente administrativo No. **S-113/2021**, formado con motivo del escrito presentado el 04-cuatro de agosto del 2021-dos mil veintiuno por el **C. MIGUEL ANGEL RÍOS MARROQUIN, Apoderado Legal de la persona moral denominada INNOVACIÓN Y CONVENIENCIA, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria; respecto de la **Fusión-subdivisión** de los predios identificados bajo los números de expediente catastral **81-000-134 y 81-000-135**, colindantes a las Avenidas Paseo de los Leones y Puerta de Hierro, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Plano de Densidades como Densidad Média tipo D-7 de hasta 67 viviendas por hectárea.
- III.** Que el predio en cuestión no forma 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 **81-000-134** con superficie de **3,178.12 m2** y **81-000-135** con superficie de **2,292 m2**.



para formar un LOTE FUSIONADO con superficie de **5,470.84 m<sup>2</sup>**, el cual se **subdivide** para quedar en **02-dos porciones: LOTE No. 6** con superficie de **3,047.67 m<sup>2</sup>** colindante a la Avenida Puerta de Hierro y **LOTE No. 7** con superficie de **2,423.17 m<sup>2</sup>**, colindante a las Avenidas Paseo de los Leones y Puerta de Hierro, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente; ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-7 de hasta 67 viviendas por hectárea y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **5,470.84 m<sup>2</sup>** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000066790**, de fecha 23-veintitrés de agosto 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 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 **81-000-134 y 81-000-135**, 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 Avenidas Paseo de los Leones y Puerta de Hierro, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Que, en el presente caso, el predio en cuestión 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

**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 al alineamiento vial de fecha 18-dieciocho de junio del 2021-dos mil veintiuno, **no 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 calle Boulevard La Puerta de Sol, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y ochavo con radio de giro mínimo de 18.00 metros en la esquina.

**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 Francisco José Bush Ramal siendo las 08:57 horas del día 31 del mes de Agosto del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

NOMBRE Fco J Bush Ramal

FIRMA Alexis

FIRMA [Signature]