



No. de Oficio: 9951/SEDUE/2019
Expediente: S-039/2019
Asunto: Fusión - Subdivisión

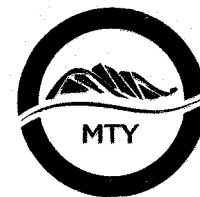
INSTRUCTIVO

AL C. CARLOS GERARDO MAHUAD MENDEZ
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
AGROTECNOLOGIA GEOTEL S.A. DE C.V.,
Río Tamesis N° 666 Nte, Colonia Del Valle,
San Pedro, Garza García, N.L.
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 12-doce días del mes de marzo del 2019-dos mil diecinueve. -----

VISTO . - El expediente administrativo **No. S-039/2019**, formado con motivo del escrito presentado en fecha 25-veinticinco de febrero del 2019-dos mil diecinueve por el **C. Carlos Gerardo Mahuad Méndez**, apoderado legal de la persona moral denominada **AGROTECNOLOGIA GEOTEL S.A. DE C.V.** acreditándose mediante escritura pública número 13,239-trece mil doscientos treinta y nueve, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular No. 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; mediante el cual solicita la autorización de **Fusión - Subdivisión en 04-cuatro porciones** de los predios identificados con el número de expediente catastral **62-009-001** con una superficie de **6093.215 m2**, y predio identificado con el número de expediente catastral **62-009-002** con una superficie de **10,256.420 m2**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 11,912-once mil novecientos doce, de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 379, Volumen 300, Libro 16, Sección Propiedad, de fecha 23-veintitrés de enero del 2018- dos mil dieciocho, **b)** Escritura Pública Número 13,241-trece mil doscientos cuarenta y uno, de fecha 03-tres de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaría Pública No. 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 8591, volumen 300, libro 344, sección Propiedad, unidad Monterrey de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, **c)** Rectificación de medidas y superficie, ratificada en fecha 11-once de diciembre del 2018-dos mil dieciocho ante el Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaría Pública No. 55-cincuenta y cinco; según consta en el Acta Fuera de



protocolo N°055/123,809/18 (cero cincuenta y cinco diagonal ciento veintitrés mil ochocientos nueve diagonal dieciocho) e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 747, volumen 121, libro 15, sección Auxiliares, unidad Monterrey, de fecha 31-treinta y uno de enero del 2019-dos mil diecinueve; predio colindante a las calles Álamo, Ébano y Eucalipto, en el Fraccionamiento Campestre Cerro del Pinito, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto -El Diente, 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 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 Crecimiento Controlado 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.

II. Que de acuerdo al plano autorizado por la Comisión de Planificación y Obras, Acta número 34/75 en el punto No. 19, en sesión celebrada en fecha 11-once de noviembre de 1975-mil novecientos setenta y cinco, el predio pertenece al Fraccionamiento Campestre Cerro del Pinito por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Los 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.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 25-veinticinco de febrero de 2019-dos mil diecinueve, manifiesta lo siguiente: "*...Me permito solicitar la Autorización de las licencias de FUSION y SUBDIVISION de los lotes propiedad de mi representada... a fin de iniciar los trámites correspondientes para la urbanización de los lotes resultantes de la subdivisión...*"

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 como resultado lotes con superficie menor al lote promedio

centro
fracción IV del numeral
se autorizará la subdivisión



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”.

V. Que del proyecto de **Fusión - Subdivisión** se desprende que el predio con superficie de **6,093.215 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **62-009-001** y predio con superficie de **10,256.420 m²** identificado bajo el expediente catastral número **62-009-002**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **16,349.635 m²**, el cual será **subdividido** en **4-cuatro porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Lote 1** con superficie de **6,929.109 m²** colindante a las calles Álamo, Ébano y Eucalipto, **Lote 2** con superficie de **4,028.793 m²**, **Lote 3** con superficie de **1,337.816 m²** y **Lote 4** con superficie de **4,053.917 m²**, predios colindantes a las calles Ébano y Eucalipto, en el Fraccionamiento Campestre Cerro del Pinito, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto -El Diente; así mismo, y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-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 fusión-subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 1.92%; por lo que cabo del análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **16,349.635 m²** resultan permitidas las 04-cuatro unidades solicitadas, es decir que cumple con la normatividad señalada.

VI. Que en el presente caso, el Proyecto de **Fusión - Subdivisión** 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 Fusión - Subdivisión de los lotes en cuestión.

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, 229, 230 fracciones I a V, 234, 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, 86,89,90,91,94 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 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 Fusión - Subdivisión en 04-cuatro porciones** resultantes, de la siguiente manera: el predio con superficie de **6,093.215 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **62-009-001** y predio con superficie de **10,256.420 m²**, identificado bajo el expediente catastral número **62-009-002**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Lote** con superficie de **16,349.635 m²**, posteriormente el predio se **subdividirá en 04-cuatro porciones**, resultando finalmente: **Lote 1** con superficie de **6,929.109 m²** colindante a las calles Álamo, Ébano y Eucalipto, **Lote 2** con superficie de **4,028.793 m²**, **Lote 3** con superficie de **1,337.816 m²** y **Lote 4** con superficie de **4,053.917 m²**, colindantes a las calles Ébano y Eucalipto, en el Fraccionamiento Campestre Cerro del Pinito, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto -El Diente, del Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Los límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, relotificaciones o subdivisiones de lotes o predios. Los lotes o predios resultantes de las acciones mencionadas tendrán el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas de acuerdo al plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y a la Matriz de Compatibilidad del mismo.

TERCERO: 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 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.

CUARTO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial de fechas 16-dieciseis de julio del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para las calles Ébano y Álamo, una sección de 12.00 metros, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la calle Eucalipto, respetar sección vial de 22.00 m, 11.00 m del eje de la calle hacia su propiedad. Respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina. Si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía pública con la que colinda el predio.

QUINTO: 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 Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: *"Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, 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*



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.

SEXTO: 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.


SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martin Martinez 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. ROQUE YÁÑEZ RAMOS

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/SCS/bash




Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Erika Regina Gómez Loera siendo las 11:30 horas del día 14 del mes de marzo del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Ara. Maleny Aranda

NOMBRE E. regina l. gomez

FIRMA 

FIRMA 