



Nº de Oficio: 15284/SEDUE/2020  
Expediente Nº S-114/2020  
Asunto: Fusión-Subdivisión

## INSTRUCTIVO

**AL C. JUAN CARLOS DURÁN GÓMEZ**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL**  
**DENOMINADA BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S. A.,**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**  
20 de Noviembre No. 419, Colonia María Luisa  
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 del mes de diciembre de 2020-dos mil veinte.** -----

**V I S T O . -** El expediente administrativo No. S-114/2020, formado con motivo del escrito presentado el 19-diecinueve de noviembre del 2020-dos mil veinte por el C. **JUAN CARLOS DURÁN GÓMEZ, Apoderado Legal de la persona moral denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, ésta última en carácter de propietaria; respecto de la **Fusión-subdivisión** de los predios identificados bajo los números de expediente catastral **05-052-012, 05-052-014, 05-052-015, 05-052-016, 05-052-029, 05-052-030, 05-052-031, 05-052-032, 05-052-049**, colindantes a las calles Mariano Matamoros y Padre Mier, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, 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 Centro, Distrito Urbano Centro, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-8 de hasta 83 viviendas por hectárea, para los predios identificados con los números de expediente catastral 05-052-029, 05-052-030, 05-052-031, 05-052-032 y 05-052-049; y como Densidad Alta tipo D-12 de hasta 150 viviendas por hectárea, para los predios identificados con los números de expediente catastral 05-052-012, 05-052-014, 05-052-015 y 05-052-016.

**III.** Los predios en comento por su ubicación pertenecen al Centro Metropolitano de la ciudad, que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 4 fracción XVI, define de la siguiente manera: "También llamada Zona Centro, es la zona delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero conocida como «Y» griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan," por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos,



Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

IV. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **05-052-012** con superficies de **447.57 m<sup>2</sup>** y **1,170.61 m<sup>2</sup>**, **05-052-014** con superficie de **450.50 m<sup>2</sup>**, **05-052-015** con superficie de **621.94 m<sup>2</sup>**, **05-052-016** con superficie de **308.50 m<sup>2</sup>**, **05-052-029** con superficie de **963.51 m<sup>2</sup>**, **05-052-030** con superficie de **332.96 m<sup>2</sup>**, **05-052-031** con superficie de **602.06 m<sup>2</sup>**, **05-052-032** con superficies de **295.00 m<sup>2</sup>** y **305.58 m<sup>2</sup>**, **05-052-049** con superficie de **272.65 m<sup>2</sup>**, para formar **1-un lote con superficie de 5,770.88 m<sup>2</sup>**, el cual se **subdivide** para quedar en **02-dos porciones: LOTE A** con superficie de **5,474.693 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Mariano Matamoros y **LOTE B** con superficie de **296.187 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Padre Mier, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, ubicados en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-8 de hasta 83 viviendas por hectárea para los predios identificados con los números de expediente catastral 05-052-029, 05-052-030, 05-052-031, 05-052-032 y 05-052-049; y como Densidad Alta tipo D-12 de hasta 150 viviendas por hectárea, para los predios identificados con los números de expediente catastral 05-052-012, 05-052-014, 05-052-015 y 05-052-016, por lo que el proyecto solicitado respeta dichas densidades, ya que, llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **5,770.88 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° **3400000003414**, de fecha 07-siete de diciembre del 2020-dos mil veinte, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$5,838.34 (CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 34/100 M.N.)**; es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$7,297.92 (SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 92/100 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 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 **05-052-012, 05-052-014, 05-052-015, 05-052-016, 05-052-029, 05-052-030, 05-052-031, 05-052-032, 05-052-049**, 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 Mariano Matamoros y Padre Mier, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** 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.



**TERCERO:** De acuerdo a los alineamientos viales de fecha 07-siete de julio y 20-veinte de octubre del 2020-dos mil veinte, **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 las calles Mariano Matamoros y Padre Mier deberán el límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y deberá respetar restricciones de construcción según lo determine Metrorrey.

**CUARTO:** 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."

**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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----

  
**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ**  
**LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Lucia Catalina Guerra Guerra siendo las 11:06 horas del día 16 del mes de Diciembre del año 2020.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Lic. Guadalupe Salas

NOMBRE Lucia Catalina Guerra Guerra

FIRMA 

FIRMA 



