



Nº de Oficio: 10405/SEDUE/2019  
Expediente Nº S-035/2019  
Asunto: Fusión-Subdivisión

### INSTRUCTIVO

**C. PABLO ANTONIO FONSECA ANDERE,  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
BANCO INVEX, S.A. INSTITUCION BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO,  
ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO  
DE ADMINISTRACION IDENTIFICADO CON EL NUMERO F/2773.**

Av. Vasconcelos, No. 310, Col. Privada Sierra Madre,  
San Pedro Garza García, 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 10-diez días del mes de mayo del 2019-dos mil diecinueve. -----**

**V I S T O . -** El expediente administrativo No. S-035/2019, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-uno de febrero del 2019-dos mil diecinueve, presentada por el C. PABLO ANTONIO FONSECA ANDERE apoderado legal de la persona moral denominada BANCO INVEX, S.A. INSTITUCION BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION IDENTIFICADO CON EL NUMERO F/2773, acreditándose mediante Escritura Número 199,392-ciento noventa y nueve mil trescientos noventa y dos de fecha 08-ocho de junio del 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría Pública No. 151-ciento cincuenta y uno, de la Ciudad de México, antes Distrito Federal; mediante el cual solicita la autorización de Fusión-Subdivisión de 07-siete lotes en **02-dos porciones**, predios identificados con los números de expedientes catastrales **05-034-005** con superficie de **930.382 m2**, **05-034-006** con superficie de **621.93 m2**, **05-034-016** con superficie de **771.93 m2**, **05-034-025** con superficies de **1534.13 m2** y **88.31**, **05-034-031** con superficie de **150.00 m2**, **05-034-034** con superficie de **3,116.502 m2** y **05-034-035** con superficie de **799.525 m2**, los cuales se acreditan mediante Escritura pública número 189,001-ciento ochenta y nueve mil uno, de fecha 26-veintiséis de mayo del 2016-dos mil dieciséis, ante el Licenciado Cecilio González Márquez, Notario Público Titular No. 151-ciento cincuenta y uno, de la Ciudad de México, antes Distrito Federal, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **8070**, volumen 294, libro 323, sección Propiedad, de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2016-dos dieciséis; predios colindantes a las Calles Washington y Héroes del 47, Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, N.L. y además visto los documentos técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

### CONSIDERANDO

I. 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, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Alta D-12 en donde se permiten hasta 150 viviendas por hectárea en una zona



clasificada como Corredor Urbano Cultural (CCU), para el predio identificado con el expediente catastral número 05-034-005 y Zona de Valor Cultural para los predios identificados con los expedientes catastrales números 05-034-006, 05-034-016, 05-034-025, 05-034-031, 05-034-034 con y 05-034-035.

II. Que el predio en comento por su ubicación pertenece 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.

III. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría en fecha 01-primer de febrero del 2019-dos mil diecinueve, el solicitante manifiesta lo siguiente: *"El motivo de la mencionada Fusión-Subdivisión de Lotes, es que en virtud de la misma, se podrá llevar a cabo la venta del polígono marcado como Polígono B de 1,855.492 m2..."*

IV. Que de acuerdo a certificados de gravamen de fecha 10-diez de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, reportan hipoteca por la Modificación a la Declaración Unilateral de Voluntad que Constituyó Servidumbre Revocable de Uso de los expedientes catastrales 05-034-034, 05-034-025, 05-034-035 y 05-034-005 en favor de CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y GARANTIA CON DERECHOS DE REVERSION NUMERO CIB/2528."

En relación a lo señalado en el párrafo que antecede, el promovente del trámite presenta escrito recibido en fecha 01-uno de febrero del 2019-dos mil diecinueve, signado por los C.C. RICARDO ANTONIO RANGEL FERNANDEZ Y MARA PATRICIA SANDOVAL SILVA, apoderados legales de la persona moral de CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y GARANTIA CON DERECHOS DE REVERSION NUMERO CIB/2528, acreditándose mediante Escritura Pública Número 118,737-ciento dieciocho mil setecientos treinta y siete de fecha 14-catorce de mayo del 2015-dos mil quince, ante el Licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público Titular No. 121-ciento veintiuno, del Distrito Federal; manifestando lo siguiente: *"Por lo tanto, nuestra representada CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Actuando Única y Exclusivamente Como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Derechos de Reversión Número CIB/2528 (en su calidad de propietario de predio dominante de la servidumbre) no tiene inconveniente en que se realice el trámite de Fusión y Subdivisión sobre los predios anteriormente mencionados"*.

V. 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 y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, entre estas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: *"...Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía..."*.



Que del proyecto de **Fusión - Subdivisión** presentado se desprende de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **05-034-005** con superficie de **930.382 m<sup>2</sup>**, **05-034-006** con superficie de **621.93 m<sup>2</sup>**, **05-034-016** con superficie de **771.93 m<sup>2</sup>**, **05-034-025** con superficies de **1534.13 m<sup>2</sup>** y **88.31**, **05-034-031** con superficie de **150.00 m<sup>2</sup>**, **05-034-034** con superficie de **3,116.502 m<sup>2</sup>** y **05-034-035** con superficie de **799.525 m<sup>2</sup>**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Polígono** con superficie de **8,012.709 m<sup>2</sup>** el cual será **subdividido** en **02-dos porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Polígono A** con una superficie de **6,157.217 m<sup>2</sup>** colindante a las calles Héroes del 47 y Washington y **Polígono B** con una superficie de **1,855.492 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Héroes del 47 en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, N. L. así mismo, es decir que de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Alta D-12 en donde se permiten hasta 150 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **8,012.709 metros cuadrados** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se 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; 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 Subdivisión - Fusión 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, 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 Municipal de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión - Subdivisión en 02-dos porciones** resultantes, de la siguiente manera: los predios identificados con los números de expedientes catastrales **05-034-005** con superficie de **930.382 m<sup>2</sup>**, **05-034-006** con superficie de **621.93 m<sup>2</sup>**, **05-034-016** con superficie de **771.93 m<sup>2</sup>**, **05-034-025** con superficies de **1534.13 m<sup>2</sup>** y **88.31**, **05-034-031** con superficie de **150.00 m<sup>2</sup>**, **05-034-034** con superficie de **3,116.502 m<sup>2</sup>** y **05-034-035** con superficie de **799.525 m<sup>2</sup>**, se fusionaran en **01-una porción**, resultando el **Polígono** con superficie de **8,012.709 m<sup>2</sup>** el cual será **subdividido** en **02-dos porciones**, resultando finalmente: **Polígono A** con una superficie de **6,157.217 m<sup>2</sup>** colindante a las calles Héroes del 47 y Washington y **Polígono B** con una superficie de **1,855.492 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Héroes del 47 en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, 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 fecha 30-treinta de agosto del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para las calles Héroe del 47 y Washington respetar un eje vial de 20.00 m, 10.00 m del eje de calle hacia su propiedad. 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 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 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 días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el 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 y Maleny Coral Aranda Celestino; 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**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
*Virgini*  
**Arq. Virginia Castillo González**  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/mcac/S&S/bash  
*m*

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Sofia Davila S. siendo las 11:04 horas del día 28 del mes de mayo del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Arq. Maleny Aranda  
FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE SOFIA Elena DAVILA SOTO  
FIRMA



