



Nº de Oficio: 10399/SEDUE/2019  
Expediente N° S-038/2019  
Asunto: Fusión

## INSTRUCTIVO

**C. ANDRES EDUARDO GONZALEZ GONZALEZ**  
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA**  
**FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**  
Zaragoza Sur., No. 1000, Col. Centro.  
Monterrey, 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 09-nueve días de mayo de 2019-dos mil diecinueve. -----**

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. **S-038/2019**, formado con motivo del escrito presentado el 22-veintidós de febrero del 2019-dos mil diecinueve presentada por el **C. ANDRES EDUARDO GONZALEZ GONZALEZ** quien acredita su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada **FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, quien se acredita mediante Escritura Pública Número 33,885-treinta y tres mil ochocientos ochenta y cinco, de fecha 01-primer de agosto del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, adscrito a la Notaría Pública Número 119-ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; por medio del cual solicita la autorización de **Fusión en 01-una porción, de 06-seis lotes** identificados con los números de expediente catastral **81-000-118, 81-000-119, 81-000-120, 81-000-121, 81-000-122 y 81-000-123** con una superficie de **240.00 m<sup>2</sup>** cada uno de los lotes antes indicados, los cuales se acreditan mediante:  
**a)** Escritura Pública Número **19,543**-diecinueve mil quinientos cuarenta y tres, de fecha 12-doce de marzo del 2003-dos mil tres, ante el Lic. Ricardo Saldaña Dávalos, Notario Público Titular número 119-ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **10201**, Volumen 256, libro 205, Sección Propiedad, Monterrey, de fecha 03-tres de diciembre del 2003-dos mil tres, **b)** Subdivisión autorizada en fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2009-dos mil nueve, bajo el oficio 2458/2009/SEDUE dentro del expediente administrativo S-180/2009, de la cual se originaron los predios objeto de la Subdivisión que nos ocupa, cuya inscripción se solicitó mediante escrito ratificado en fecha 08-ocho de diciembre del 2009-dos mil nueve ante el Lic. Ignacio Alanís Briones, Notario Público Titular número 43-cuarenta y tres con ejercicio en el primer distrito del estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 71,988-setenta y un mil novecientos ochenta y ocho, inscrita en el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 58, Volumen 103, Libro 2, Sección Auxiliares, de fecha 08-ocho de enero del

SECRETARÍA DE  
URBANO Y ECOLOGÍA

1/5

024558

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



2010-dos mil diez, c) Plano de Fraccionamiento autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, expediente No. 4042/2000 de fecha 01-primer de noviembre del 2000-dos mil, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 134, Volumen 64, libro 17, Sección Fraccionamientos, Monterrey, de fecha 02-dos de abril del 2001-dos mil uno; predios colindantes a la Av. Abraham Lincoln, 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 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, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea.

II. Cabe hacer mención que los predios objeto del trámite que nos ocupa, se encuentran en una Área Fuera de Trámite de acuerdo al plano del Fraccionamiento autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, bajo el expediente No. 4042/2000 de fecha 01-primer de noviembre del 2000-dos mil, inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 134, Volumen 64, libro 17, Sección Fraccionamientos, Monterrey, de fecha 02-dos de abril del 2001-dos mil uno, sin embargo es menester señalar que los predios objeto de la subdivisión que nos ocupa, se derivaron de la autorización de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2009-dos mil nueve, emitida dentro del expediente S-180/2009 bajo el Oficio 2458/2009/SEDUE, en cuya resolución, en el apartado de Considerandos, en los numerales IV y V, se indicó lo siguiente: *"IV. De conformidad al artículo 168 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y a lo establecido en el artículo 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, que a letra dice: "Las personas físicas o morales que soliciten el trámite de relotificaciones o subdivisiones, en su caso deberán complementar proporcionalmente las áreas para equipamientos y fines públicos ó pagarlas al municipio en los términos a que se refiere el artículo 168 en correlación con el artículo 151 fracción II de la citada Ley, tratándose de inmuebles en los que los lotes cuenten o vaya a contar con el uso habitacional unifamiliar se deberá pagar al Municipio el equivalente del porcentaje a ceder en efectivo, según valor catastral." Por lo que en el mismo orden de ideas, el presente predio requiere un área municipal de 567.13 metros cuadrados correspondientes a cuantificar el 17% del área vendible habitacional", "V. Por lo tanto para cumplir con lo antes citado, el apoderado legal de la empresa propone que de la superficie cedida como correspondiente al Área Verde Municipal requerida del 4to Sector de Paseo de Cumbres, (desarrollado por la empresa propietaria de predio que nos ocupa), con una superficie de 20,071.62 metros cuadrados, ubicada físicamente en el 4to Sector 1era Etapa, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 685, Volumen 174, Libro 112, Sección Fracc. Mty, de fecha 30-treinta de julio del 2003-dos mil tres; resta una superficie para futuros sectores de 2,155.06 metros cuadrados, de la cual se tomara la superficie de 567.13 metros cuadrados, resultando una superficie de 1,587.93 metros cuadrados"; con lo cual el promovente dio cumplimiento a la obligación establecida en el referido ordenamiento legal, por tanto, en*

el presente caso, no se actualiza el supuesto que dispone 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.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 11-once de abril del 2019-dos mil diecinueve, manifiesta lo siguiente: " *...solicitamos la fusión de 6 lotes contiguos para quedar en unos solo, con motivo de que se establezca una construcción posterior para fines de nuestra conveniencia...*"

IV. Que del proyecto presentado se desprende que los predios identificados con los números de expediente catastral **81-000-118, 81-000-119, 81-000-120, 81-000-121, 81-000-122 y 81-000-123** con una superficie de **240.00 m<sup>2</sup>** cada uno de los lotes antes mencionados, se fusionarán para formar un **Lote** con una superficie de **1,440.00 m<sup>2</sup>**; predios colindantes a la Av. Abraham Lincoln, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del Municipio de Monterrey, N. L.

V. Que en el presente caso, el proyecto de **Fusión** 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 la superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación también previstos en el Plan invocado; incluye superficie y dimensiones de lotes por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de fusión de los lotes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 279 y 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., artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y 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 en 01-una porción** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **81-000-118, 81-000-119, 81-000-120, 81-000-121, 81-000-122 y 81-000-123** con una superficie de **240.00 m<sup>2</sup>** cada uno de los lotes antes mencionados, se fusionarán para formar un **Lote** con una superficie de **1,440.00 m<sup>2</sup>** colindante a la Av.

Abraham Lincoln, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, 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 acuerdo al alineamiento vial de fecha 13-trece de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Av. Lincoln respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**CUARTO:** Se hace del conocimiento al interesado que a fin de que surta efectos la 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. De acuerdo al Artículo 279 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.

**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 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.

**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:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, 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

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

VCG/gsp/lazc/SUB/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Rita Castillo siendo las 11:12 horas del día 17 del mes de mar del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Arq. Maleny Aranda  
FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Rita del Carmen Castillo Mtz  
FIRMA



