

**I N S T R U C T I V O**

**C. JOEL ALEJANDRO LUGO RUIZ, APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA “BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 851-00730”.**

Guatemala No.133, Col. Vista Hermosa  
Monterrey, N.L.  
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 15-quinze días del mes de marzo de 2016-dos mil dieciséis.-----  
**V I S T O .-** El expediente administrativo No. **S-030/2016**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. JOEL ALEJANDRO LUGO RUIZ**, quien acredita su personalidad como representante legal mediante carta poder de fecha 20-veinte de mayo del 2015-dos mil quince, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Número 123-ciento veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Registral según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 223,276-doscientos veintitrés mil doscientos setenta y seis, de fecha 02-dos de junio del 2015-dos mil quince, que al efecto le otorga la persona moral denominada **“BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 851-00730”**, en su carácter de PROPIETARIO, por medio del cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción**, de los predios siguientes; **A).- Predio marcado con el número A-2**, identificado con el expediente catastral número **19-001-893 con 637.028 m2** y **B).- Predio marcado con el número B-2**, identificado con el expediente catastral número **19-001-192 con 5,848.764 m2**, los cuales se acreditan mediante Escritura Pública Número 8,908-ocho mil novecientos ocho, de fecha 16-dieciséis de Diciembre del 2009-dos mil nueve, pasada ante la Fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, e inscrita bajo el número 223, Volumen 276, libro 9, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 13-trece de enero del 2010-dos mil diez, y se delimitan como polígonos fuera de tramite mediante la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas de Fraccionamiento Cumbrescondido Primer Sector, el cual quedo inscrito bajo el número 4424, Volumen 129, libro 177, Sección IV, Unidad Monterrey, de fecha 11 de diciembre de 2012-dos mil doce, para posteriormente **Subdividirse en 02-dos porciones**; predios colindantes a la Avenida Las Palmas, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, ubicado en el plano de densidades como Densidad Media tipo D-8 donde se permiten hasta 83 viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante de fecha 22-veintidós de febrero del presente año y recibido en esta Secretaría el día 23-veintitrés del mismo mes y año, manifiesta lo siguiente: *“Por medio de la presente nos permitimos solicitarle la autorización de la FUSION-SUBDIVISION sobre dos predios de nuestra propiedad identificados con los expedientes catastrales 19-001-192 y 19-001-893, ambos ubicados en Av. Palmas en el fraccionamiento CUMBRECONDIDO, municipio de Monterrey, Nuevo León.....Esta Modificación se realiza POR ASI CONVENIR A LOS INTERESES DEL PROPIETARIO.”*
- III. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que los predios se encuentran baldíos.
- IV. Que los predios en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.
- V. Que en relación a lo indicado en el considerando que antecede, es de señalar que mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 23-veintitres de febrero del presente año por el solicitante, manifiesta y solicita lo siguiente: *“Por medio de la presente nos permitimos solicitarle que en el tramite contenido bajo el expediente S-030/16, relativo a la Fusión-Subdivisión de dos predios propiedad de BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCION DE BANCA*



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Oficio No. 1005/SEDUE/2016

Expediente N° S-030/2016

Asunto: Fusión - Subdivisión

MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FID.851-00730 los cuales se identifican con los expedientes catastrales 19-001-893 Y 19-001-192 con superficies de 637.028 y 5,848.764 m2, ubicados sobre la Av. Palmas, municipio de Monterrey, se aplique lo dispuesto por el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que dispone lo siguiente: "En el caso de parcelación o subdivisiones fuera de fraccionamiento autorizado se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio a que se refieren dichos preceptos"

VI. Conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio 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".

VII. Que del proyecto de Fusión-Subdivisión presentado se desprende que el Predio marcado con el número A-2, identificado bajo el expediente catastral número 19-001-893 con una superficie de 637.028 m2 y el predio marcado con el número B-2, identificado bajo el expediente catastral número 19-001-192 con una superficie de 5,848.764 m2 se Fusionaran para formar un Polígono con una superficie de 6,485.792 metros cuadrados, para posteriormente Subdividirse en 02-dos porciones y resultar de la siguiente manera: Polígono R1 con una superficie de 5,885.792 m2 y Polígono R2 con una superficie de 600.00 m2, colindantes a la Avenida las Palmas; así mismo, y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de zona, que se clasifica como Densidad Media D-8 en donde se permiten hasta 83 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para la superficie total de 6,485.792 metros cuadrados, resultan permitidas las 02-dos unidades del proyecto presentado, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VIII. 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 del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 191 fracción IX, 220, 221 fracción I a IV, 279, 280 fracciones I a la IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto 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 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 02-dos porciones resultantes, del Predio marcado con el número A-2, identificado bajo el expediente catastral número 19-001-893 con una superficie de 637.028 m2 y el predio marcado con el número B-2, identificado bajo el expediente catastral número 19-001-192 con una superficie de 5,848.764 m2 se Fusionaran para formar un Polígono con una superficie de 6,485.792 metros cuadrados, para posteriormente Subdividirse en 02-dos porciones y resultar de la siguiente manera: Polígono R1 con una superficie de 5,885.792 m2 y Polígono R2 con una superficie de 600.00 m2, colindantes a la Avenida Las Palmas, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, del Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: Que en el presente caso, los predios en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo que conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior además atendiendo a lo solicitado por el promovente mediante escrito presentado en esta Secretaría el 23-veintitres de febrero del presente año.

TERCERO: Atendiendo lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de construcción ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido en el artículo 203 de la Ley

**Oficio No. 1005/SEDUE/2016**

Expediente N° S-030/2016

Asunto: Fusión - Subdivisión

de Desarrollo Urbano del 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 221 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarios para atender a los nuevos predios 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.

**QUINTO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 23-veintitrés de febrero de 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para Av. Las Palmas, 20.00 metros, tomando como fijo el paramento del lado sur. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**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 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.*

**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 280, fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**NOVENO:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, 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. -----

**C. LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse JORGE ARMANDO PINA SIENFERRI siendo las 2:13 horas del día 21 del mes de Febrero del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR Jorge Zamarrón LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA Jorge Armando Pina Sienferrí

FIRMA Jorge Zamarrón FIRMA Jorge Armando Pina Sienferrí

NOMBRE JORGE E. ZAMARRÓN NOMBRE JORGE ARMANDO PINA SIENFERRI

