



Nº de Oficio: 6351/SEDUE/2018  
Expediente Nº S-139/2017  
Asunto: Fusión - Subdivisión

### INSTRUCTIVO

**A LA C. MIRNA PEÑA GARZA  
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
SCOTIABANK INVERLAT, S. A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**

C. Hidalgo Nte Nº 526, Col. Centro  
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 26-veintiséis días del mes de febrero del 2018-dos mil dieciocho. -**

**VISTO**.- El expediente administrativo No. S-139/2017, formado con motivo de la solicitud presentado en fecha 23-veintitrés de noviembre de 2017-dos mil diecisiete por la **C. MIRNA PEÑA GARZA** apoderada legal de la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT S. A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**., acreditándose mediante Escritura Pública Numero 15,291-quinquemil doscientos noventa y uno, de fecha 04-cuatro de marzo del 2015-dos mil quince, pasada ante el Licenciado Carlos Montaña Pedraza Notario Público Titular Numero 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, por medio del cual solicita la autorización de **Fusión - Subdivisión en 02-dos porciones** de los predios identificados con el número de expediente catastral **15-001-102** con una superficie de **2,600.94 m2** y predio identificado con el número de expediente catastral **15-001-103** con una superficie de **3,080.32 m2**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura Pública Número 13,443-trece mil cuatrocientos cuarenta y tres, de fecha 06-seis de noviembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, e inscrita Bajo el Número 9974, Volumen 285, Libro 399, Sección Propiedad, de fecha 05-cinco de diciembre del 2013-dos mil trece, **b)** Escritura Pública Número 15,651-quince mil seiscientos cincuenta y uno, de fecha 12-doce de junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, e inscrita Bajo el Número 6243, Volumen 291, Libro 250, Propiedad, de fecha 22-veintidos de julio del 2015-dos mil quince, para posteriormente el predio resultante identificado como **Polígono 1** con superficie de **5,681.26 metros cuadrados** será **subdividido en 02-dos porciones** para resultar **Polígono 2** con superficie de **2,536.92 metros cuadrados** predio colindante



a la calle Central y **Polígono 3** con superficie de **3,144.34 metros cuadrados** predio colindante a las calles Ladrillera y Central, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, 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 Alta D-12 donde se permiten hasta 150 viviendas por hectárea, en una zona clasificada como Industrial - Transición.

II. Que el predio 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.

III. Que de acuerdo al escrito presentado en fecha 28-veintiocho de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, manifiestan lo siguiente: *"Por medio de la presente nos permitimos solicitarle la **FUSION-SUBDIVISION DE 2 PREDIOS** identificados con expedientes catastrales 15-001-102 y 15-001-103 ubicados frente a calle CENTRAL, colonia LADRILLERA, municipio de Monterrey, Nuevo León. Lo anterior por así convenir a los intereses del propietario...."*

IV. Cabe hacer mención que los predios objeto del trámite que nos ocupa, fueron materia de una autorización de licencias de uso de edificación y construcción (obra nueva) para un conjunto habitacional multifamiliar, comercial y servicios, otorgada mediante resolución de fecha 23-veintitres de marzo del 2012-dos mil doce, bajo el Oficio No. SEDUE 804/2012 dentro del expediente administrativo L-593/2011 de fecha; trámite en el que el desarrollador pagó la cantidad de **\$11,365,751.07 (ONCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO 07/100 M.N.)** por concepto de pago del 7% de la obligación de ceder áreas a favor del municipio, correspondientes a lo establecido en el Artículo 201 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que presenta copia de recibo oficial con Folio N° 976346, de fecha 23 de marzo del 2012-dos mil doce, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, N.L.

V. Que no pasa por inadvertido a esta autoridad, el hecho de que los lotes objeto del trámite que nos ocupa forman parte de un Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, por lo que es menester señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en su numeral 279 primer párrafo establece lo siguiente: *"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."*

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 con superficie de **2,600.94 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **15-001-102** y predio con superficie de **3,080.32 metros cuadrados** identificado bajo el expediente catastral número **15-001-103 se fusionaran en 01-una porción**, resultando el **Polígono 1** con superficie de **5,681.26 metros cuadrados** el cual será **subdividido en 02-dos porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Polígono 2** con superficie de **2,536.92 metros cuadrados** colindante a la calle Central y **Polígono 3** con superficie de **3,144.34 metros cuadrados**, colindante a las calles Ladrillera y Central, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada; 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 D-12 en donde se permiten hasta 150 viviendas por hectárea, ya que llevando acabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de 5,681.26 m<sup>2</sup> resultan permitidas las 02-dos unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad.

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 de los lotes 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, 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 02-dos porciones resultantes, de la siguiente manera: El predio con superficie de **2,600.94 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **15-001-102** y predio con superficie de **3,080.32 metros cuadrados** identificado bajo el expediente catastral número **15-001-103 se fusionaran en 01-una porción**, resultando un lote con superficie de **5,681.26 metros cuadrados**, posteriormente el predio se **subdividirá en 02-dos porciones**, resultando finalmente: **Polígono 2** con superficie de **2,536.92 metros cuadrados** colindante a la calle Central y **Polígono 3** con superficie de **3,144.34 metros cuadrados**, colindante a las calles Ladrillera y Central, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, del Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** Que en el presente caso, los predios en cuestión no forman 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 de los predios.

**TERCERO:** La presente autorización tiene por objeto únicamente aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes, esto de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; por lo que deberá solicitar la correspondiente autorización de la modificación al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal.

**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 a los informativos de alineamiento vial de fecha 21-veintiuno de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para las calles Ladrillera y Central. Respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 metros en la esquina. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía pública con la que colinda el predio.

**SEXTO:** 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*



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

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, de conformidad con el Artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Daniel Martin Martínez Barrón 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. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*Virginia*  
Arq. Virginia Castillo González  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES  
VCG/gsp/lazc/sos

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse JORGE ARMANDO IPINA SIFUENTES siendo las 2:00 horas del día 16 del mes de MAYO del año 2018.

<b>EL C. NOTIFICADOR</b>	<b>LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA</b>
NOMBRE <u>Arq. Maleny Coral Aranda Celestino</u>	NOMBRE <u>JORGE ARMANDO IPINA SIFUENTES</u>
FIRMA	FIRMA



