



Nº de Oficio: 9613/SEDUE/2019  
Expediente Nº S-002/2018  
Asunto: Fusión - Parcelación

### INSTRUCTIVO

**AL C. JOSE FERNANDO CALDERON ROJAS  
APODERADO LEGAR DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
REGIO FRANCA S.A. DE C.V.**

Padre Mier, No. 336 Altos, Col. Centro Monterrey,  
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 19-diecinueve días de febrero del 2019-dos mil diecinueve.-----

**V I S T O** .- El expediente administrativo **No. S-002/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciseis de enero del 2018-dos mil dieciocho, por el C. José Fernando Calderón Rojas en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **REGIO FRANCA S.A. de C.V.**, acreditándose mediante Escritura Publica número 5,548-cinco mil quinientos cuarenta y ocho, de fecha 22-veintidos de marzo del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público Titular Número 103-ciento tres, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; por medio del cual solicita la autorización de **Fusión en 01-una porción** de los predios con **179,650.00 m2** superficie y **152,900.00 m2** de superficie, identificados con el número de expediente catastral **19-001-140**, los cuales se acreditan mediante Escritura Pública Número 81,804-ochenta y un mil ochocientos cuatro, de fecha 06-seis de enero de 2005-dos mil cinco; pasada ante la fe del Licenciado Manuel García Garza, Notario Público Suplente Número 62-sesenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito, e inscrita Bajo el Número 4220, Volumen 262, Libro 169, Sección Propiedad, de fecha 19-diecinueve de mayo del 2005-dos mil cinco, para posteriormente el predio resultante identificado como **Lote 5** con superficie de **332,550.00 metros cuadrados** se parcelara en **05-cinco porciones** para resultar **Polígono 1** con superficie de **257,172.918 metros cuadrados**, **Polígono 2** con superficie de **28,351.166 metros cuadrados**, **Polígono 3** con superficie de **6,256.798 metros cuadrados**, **Polígono 4** con superficie de **1,094.602 metros cuadrados** y **Polígono 5 (servidumbre de paso)** con superficie de **39,674.516 metros cuadrados**; predios colindantes a la Ave. Paseo de los Leones y Ave. Alejandro de Rodas, en la 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. Qué acuerdo 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 Media tipo D-6 de hasta 56 viviendas por hectárea.



II. Que el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de Los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio

III. Que en fecha 02-dos de marzo del 2018-dos mil dieciocho, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 14-catorce de febrero del mismo año, bajo el oficio N° 6239/SEDUE /2018, en donde se hacen del conocimiento al interesado los siguientes requerimientos para el trámite en cuanto a los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo los siguientes:"

**1. Papelería Faltante:**

- I. Presentar solicitud correspondiente con firma autógrafa de todos los propietarios o representante legal debidamente acreditado con poder suficiente para el presente tramite.
- II. Anexar título de propiedad del terreno debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia legible).
- III. Actualizar certificado de libertad de gravamen, expedido con no más de noventa días de vigencia. (original).
- IV. Presentar carta poder simple (gestor).
- V. Fotografías donde muestren la situación actual del predio.
- VI. Documental que contiene la constitución de una servidumbre voluntaria de paso inscrita bajo el Numero 1532, Volumen 105, Libro 16, Sección IV Resoluciones y Convenios Diversos de fecha 18 de agosto de 1994, descrita en el certificado de libertad de gravamen aportado por el propio promovente.
- VII. Verificar y corregir en plano de revisión anexo (adjuntar el plano de revisión) (2 planos corregidos con firma autógrafa del Propietario o Apoderado Legal).
- VIII. Actualizar pago del impuesto predial.

IV. Escrito libre presentado por el Promovente, en fecha 07-siete de marzo del 2018-dos mil dieciocho, en respuesta al oficio N° 6239/SEDUE /2018, de fecha 14-catorce de febrero del mismo año, vinculado al expediente; exponiendo lo siguiente: "...Por medio del presente quiero hacer de su conocimiento de la entrega y aclaración de documentos faltantes del trámite de Subdivisión S-002/2018 y numero de oficio 6239/SEDUE/2018...Expongo lo siguiente:

- I. Presentar solicitud correspondiente con firma autógrafa de todos los propietarios o representante legal debidamente acreditado con poder suficiente para el presente tramite. R: anexo Solicitud.
- II. Anexar título de propiedad del terreno debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia legible). R: anexo titulo
- III. Actualizar Certificado de Libertad de Gravamen. R: Anexo Certificado actualizado.
- IV. Presentar carta poder simple (gestor) R: ya incluida en el expediente
- V. Fotografías donde muestren la situación actual del predio. R: ya incluidas en el expediente.
- VI. Documental que contiene la constitución de una servidumbre voluntaria de paso debidamente inscrita R: ya incluida en el expediente.
- VII. Actualizar pago del impuesto predial. R: anexo copia del pago."

V. Escritos libres presentados por el promovente, vinculado al expediente:

- De fecha 11-once de enero del 2019-dos mil diecinueve, manifestando lo siguiente:
  - *"Por medio de la presente quiero hacer de su conocimiento que a nexa a este escrito se presenta un plano de revisión del expediente administrativo S-002/18 y un plano corregido en base a las observaciones. Además, la carta motivo de la solicitud."*
  
- De fecha 29-veintinueve de enero del 2019-dos mil diecinueve, manifestando lo siguiente:
  - *"Por medio de la presente...quiero informar a través de esta medio que esto presentando la siguiente información...:  
1 plano de revisión  
7 planos corregidos en original y firmados  
1 solicitud corregida firmada en original  
1 carta motivo firmada en original  
1 carta poder simple firmada en original  
1 CD con el proyecto en autocad*

VI. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 29-veintinueve de enero del 2019-dos mil diecinueve, manifiesta lo siguiente: *"...Por medio de la presente...quiero solicitar la Licencia de Fusión - Parcelación del predio de nuestra propiedad que se encuentra ubicado sobre la Avenida Paseo de los Leones esquina con la Avenida Nacionalización de la Banca (anteriormente Sur del Panteón San Jose) de este Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificad...Nuestra solicitud es... por convenir a nuestros intereses..."*

VII. Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 232 fracción III de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la parcelación urbana es la partición de un predio dentro del área urbanizable susceptible de incorporarse; la parcelación rustica en la partición de un predio que se encuentre fuera del área urbanizable; y ambas deben observar las normas básicas siguientes: III. Los predios podrán parcelarse sujetándose al límite de 5-cinco porciones y que no se lleve a cabo la apertura de vía pública y en su caso podrán incluir servidumbre de paso. *La superficie de las porciones resultantes deberá sujetarse a lo previsto en los planes de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos aplicables";*

VIII. Que del proyecto de **Fusión - Parcelación** presentado se desprende que los predios con superficies de **152,900.00 y 179,650.00 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **19-001-140 se fusionaran en 01-una porción**, resultando el **Lote 5** con superficie de **332,550.00 metros cuadrados** el cual se **parcelara en 05-cinco porciones**.

Resultando finalmente de la siguiente manera: **Polígono 1** con superficie de **257,172.918 metros cuadrados**, **Polígono 2** con superficie de **28,351.166 metros cuadrados**, **Polígono 3** con superficie de **6,256.798 metros cuadrados**, **Polígono 4** con superficie de **1,094.602 metros cuadrados** y **Polígono 5 (servidumbre de paso)** con superficie de **39,674.516 metros cuadrados**, predios colindantes a la Ave. Paseo de los Leones y Ave. Alejandro de Rodas, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente; 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-6 en donde se permiten hasta 56 viviendas por hectárea, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área

total de **332,550.00 m2** resultan permitidas las **05-cinco** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

**IX.** Que en el presente caso, el Proyecto de **Fusión - Parcelación** 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 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 232 fracciones I a la V, 234, 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 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 - Parcelación** en 05-cinco porciones resultantes, de la siguiente manera: El predio con superficie de **152,900.00 metros cuadrados y 179,650.00 metros cuadrados**, identificados bajo el expediente catastral número **19-001-140 se fusionaran en 01-una porción**, resultando un lote con superficie de **332,550.00 metros cuadrados**, posteriormente el predio se **parcelara en 05-cinco porciones**, resultando finalmente: **Polígono 1** con superficie de **257,172.918 metros cuadrados**, **Polígono 2** con superficie de **28,351.166 metros cuadrados**, **Polígono 3** con superficie de **6,256.798 metros cuadrados**, **Polígono 4** con superficie de **1,094.602 metros cuadrados** y **Polígono 5 (servidumbre de paso)** con superficie de **39,674.516 metros cuadrados**, predios colindantes a la Ave. Paseo de los Leones y Ave. Alejandro de Rodas, en la 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, reotificaciones 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:** Que en el presente caso el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

**CUARTO:** Atendiendo a lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

**QUINTO:** De acuerdo al alineamiento vial de fecha 05-cinco de julio de 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la Ave. Alejandro de Rodas, respetar vialidad de 24.00 metros dentro de la propiedad; Para la Ave. Paseo de los Leones, respetar vialidad de 50.00 metros dentro de la propiedad; Para la Av. Linces, respetar vialidad de 19.00 metros; Para la Ave. Richard E. Byrd, respetar vialidad de 24.00 metros; Para la Ave. Nacionalización de la Banca, respetar 20.00 metros del límite del polígono hacia su propiedad. Respetar ochavos con radio de giro mínimo de 5.00 metros en las esquinas. Si se prevé la modificación al 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 fusión – parcelación 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 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

**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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

**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 402 primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



**NOVENO:** 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, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martín Martínez Barrón, 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

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

VCG/gsp/lazc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Ricardo Mercado Aguilar siendo las 0:56 horas del día 08 del mes de 03 del año 2019.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata Cerda  
FIRMA

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA**

NOMBRE Ricardo Mercado Aguilar  
FIRMA