



Nº de Oficio: 9313/SEDUE/2018
Expediente Nº S-094/2018
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

C. MANUEL ENRIQUE CANO DE ANDA,
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
“DESARROLLOS INMOBILIARIOS PROYECTOS 9, S.A.P.I. DE C.V.”
Av. Lázaro Cárdenas, No. 1010 Ote., Planta Baja Nivel O2.
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 22-veintidós días del mes de enero del 2019-dos mil diecinueve. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-094/2018**, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de agosto del 2018-dos mil dieciocho, presentada por el **C. MANUEL ENRIQUE CANO DE ANDA** apoderado legal de la persona moral denominada **“DESARROLLOS INMOBILIARIOS PROYECTOS 9, S.A.P.I. DE C.V.”**, acreditándose mediante Póliza Número 883-ochocientos ochenta y tres de fecha 14-catorce de enero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Pérez Ocañas, Corredor Publico No. 26-veintiséis, habilitado por la Secretaría de Economía, para la plaza de Nuevo León; mediante el cual solicita la autorización de **Fusión en 04-cuatro porciones** predio identificado con el número de expediente catastral **02-097-006** con superficie de **2,035.80 m2**, predio identificado con el número de expediente catastral **02-097-007** con superficie de **740.46 m2**, predio identificado con el número de expediente catastral **02-097-010** con superficie de **1039.50 m2**, predio identificado con el número de expediente catastral **02-097-042** con superficie de **493.89 m2**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **a)** Escritura pública número 32,787-treinta y dos mil setecientos ochenta y siete, de fecha 08-ocho de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, ante el Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular No. 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **2254**, volumen 300, libro 91, sección Propiedad, de fecha 14-catorce de marzo del 2018-dos mil dieciocho, **b)** Escritura pública número 33,401-treinta y tres mil cuatrocientos uno, de fecha 04-cuatro de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, ante el Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular No. 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **3288**, volumen 300, libro 132, sección Propiedad, de fecha 26-veintiséis de abril del 2018-dos mil dieciocho, **c)** Rectificación de medidas, ratificada en fecha 29-veintinueve de agosto del 2018-dos mil dieciocho ante el Lic. Francisco Garza Calderón, Notario Suplente de la Notaria Publica Número **75**-setenta y cinco según consta en el Acta Fuera de Protocolo No. 075/67,456/18 (cero setenta y cinco diagonal sesenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y seis diagonal dieciocho e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **6634**, volumen 119, libro 133, sección Auxiliares, de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2018-dos mil dieciocho, predios colindantes a las Calles Melchor Ocampo y Miguel



Hidalgo y la Av. Pino Suarez, Delegación Centro, Distrito Urbano Centro 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 Centro, Distrito Urbano Centro, en una zona clasificada como Habitacional con Comercio.

II. Que el trámite de fusión no es un supuesto jurídico que cause la obligación de ceder áreas a favor de municipio, por lo que en caso de realizar en un futuro algún trámite urbanístico, la cesión de áreas a favor del Municipio en caso de serle aplicable, se realizará conforme a la legislación vigente en ese momento.

III. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría en fecha 03-tres de agosto del 2018-dos mil dieciocho, el solicitante manifiesta lo siguiente: *"... ante usted con el debido respeto ocurre a informar que pretendo obtener el TRÁMITE O AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN en los predios antes señalados, a efecto de llevar a cabo el proyecto de construcción que se tiene contemplado y por los intereses propios de mi mandante..."*

IV. Que de acuerdo a certificados de gravamen de fecha 26-veintiseis de junio y 10-diez de enero del 2019-dos mil diecinueve, reportan hipoteca por la cantidad de \$75,000,000.00 M.N. (SETENTA Y CINCO MILLONES PESOS 00/100 M.N.) y por la cantidad de \$40,000,000.00 M.N. (CUARENTA MILLONES PESOS 00/100 M.N.) en favor del C. HÉCTOR LOZANO SEPÚLVEDA."

En relación a lo señalado en el párrafo que antecede, el promovente del trámite presenta escrito de fecha 03-tres de agosto de 2018-dos mil dieciocho, signado por el C. HÉCTOR LOZANO SEPÚLVEDA", manifestando lo siguiente: *"...en relación con el trámite de fusión que se pretende llevar a cabo, el suscrito HECTOR LOZANO SEPULVEDA, manifestó en protesta decir la verdad, que no tengo inconvenientes en que los inmuebles ubicados en la Avenida Melchor Ocampo S/N entre Pino Suárez e Ignacio López Rayón, en el Centro del municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales 02-097-006, 02-097-007 y 02-097-010 hipotecados por la cantidad de \$75,000,000.00 M.N., y el lote identificado con el expediente catastral 02-097-042 hipotecado por la cantidad de \$40,000,000.00 M.N., sean fusionados. Aclarando que ambas hipotecas fueron otorgadas por DESARROLLOS INMOBILIARIOS PROYECTOS 9, S.A.P.I DE C.V. en calidad de Acreditada y Garante Hipotecario.*

V. Que del proyecto presentado se desprende que el predio identificado con el número de expediente catastral 02-097-006 con superficie de **2,035.80 m²**, predio identificado con el número de expediente catastral 02-097-007 con superficie de **740.46 m²**, predio identificado con el número de expediente catastral 02-097-010 con superficie de **1039.50 m²**, predio identificado con el número de expediente catastral 02-097-042 con superficie de **493.89 m²**, se fusionarán para formar un Lote con una superficie de **4,309.65 m²**; predios colindantes a las Calles Melchor Ocampo y Miguel Hidalgo y la Av. Pino Suarez, Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, del Municipio de Monterrey, N.L.

VI. 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 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, 3 fracción LXXVII, 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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** del predio identificado con el número de expediente catastral **02-097-006** con superficie de **2,035.80 m²**, predio identificado con el número de expediente catastral **02-097-007** con superficie de **740.46 m²**, predio identificado con el número de expediente catastral **02-097-010** con superficie de **1,039.50 m²**, predio identificado con el número de expediente catastral **02-097-042** con superficie de **493.89 m²**, se fusionarán para formar un Lote con una superficie de **4,309.65 m²**; predios colindantes a las Calles Melchor Ocampo y Miguel Hidalgo y la Av. Pino Suarez, 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, retotificaciones 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 informativo de los alineamientos viales con fecha 20-veinte de febrero del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para las calles Miguel Hidalgo y Melchor Ocampo, deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la Av. Pino Suarez, deberá respetar sección vial de 30.00 m, 15.00 m del Eje de Avenida hacia su propiedad. Si se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

CUARTO: Se hace del conocimiento a los interesados 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 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: "*Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, retotificaciones 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, 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. JOSÉ GERARDO SIERRA NEAVEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

VCG/gsp/mcac/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse JUAN B LOBATON BERNARD siendo las 2:19 horas del día 25 del mes de 01 del año 2019

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Virginia Castillo González
FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE JUAN B. LOBATON BERNARD
FIRMA [Firma]