



Nº de Oficio: 10678/SEDUE/2019
Expediente Nº S-160/2018
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

C. JUAN CEPEDA PLACENCIA
APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS
BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO NO. 85100773 Y
BANCO DEL BAJIO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO NO. 20140
Gómez Morán, No. 900 PH 403, Col. Carrizalejo
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 31-treinta y un días del mes de mayo de 2019-dos mil diecinueve. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-160/2018**, formado con motivo del escrito presentado el 28-veintiocho de marzo del 2019-dos mil diecinueve, por el **C. Juan Cepeda Placencia** apoderado legal de las personas morales denominadas **BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO NO. 85100773**; acreditándose mediante Instrumento público número 27,176-veintisiete mil ciento setenta y seis, de fecha 7-siete de febrero del 2019-dos mil diecinueve, ante el Licenciado Antonio López Aguirre, Notario Público Titular No. 250-doscientos cincuenta, con ejercicio en la Ciudad de México; y **BANCO DEL BAJIO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO NO. 20140**; acreditándose mediante Escritura pública número 6537-seis mil quinientos treinta y siete, de fecha 28-veintiocho de enero del 2019-dos mil diecinueve, ante el Licenciado J. Roberto Hinojosa Barragán, Notario Público Titular No. 1-uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; mediante las cuales solicita la **Fusión en 01-una porción** de los predios siguientes: **a) Predio identificado con el expediente catastral 22-106-029 con superficies de 9,736.50 m2 y 428.30 m2; b) Predios identificados con el expediente catastral 22-106-030 con superficies de 335.00 m2 y 2,345.00 m2; c) Predio identificado con el expediente catastral 22-106-032 con una superficie de 1,290.51 m2; d) Predios identificados con el expediente catastral 22-106-033 con superficies de 2,345.00 m2, 1,296.52 m2 y 335.00 m2**, los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales: **1.- Escritura Pública Número 5,972-cinco mil novecientos setenta y dos**, de fecha 16-dieciseis de febrero del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante el Lic. José Roberto Hinojosa Barragán, Notario Público Titular número 1-uno, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, e inscrita en Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **2392**, Volumen 300, libro 96, Sección Propiedad Monterrey, de fecha 22-veintidós de marzo del 2018-dos mil dieciocho, **2.- Escritura Pública Número 37,028-treinta y siete mil veintiocho**, de fecha 29-veintinueve de junio del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante el Lic. Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, e inscrita en Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **11124**, Volumen 300, libro 445,



Sección Propiedad Monterrey, de fecha diez de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, predio colindante al Boulevard Díaz Ordaz (antes Carretera Monterrey Saltillo), Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, 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 San Jerónimo, en una zona clasificada como Corredor Alto Impacto para los predios identificados con los números de expediente catastral 22-106-030 y 22-106-033, en tanto que el predio identificado con el número de expediente catastral 22-106-029 y 22-106-032 se ubica en una zona clasificada como Zona Industrial y de Transición.

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 en fecha 22-veintidós de marzo del 2019-dos mil diecinueve, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido de fecha 15-quince de marzo del mismo año, bajo el oficio No.10013/SEDUE/2019, por medio del cual previno al solicitante para que dentro de un plazo de 20-veinte días hábiles a partir del día siguiente al de la notificación del presente oficio, deberá acompañar lo siguiente:

1. Indicar en solicitud el nombre completo de los propietarios y No. de fideicomiso, llenar datos faltantes del predio (original y firmada por apoderado legal).
2. Escrito explicando el motivo del trámite a realizar firmado por el apoderado legal debidamente acreditado.
3. Escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el No. 2392, volumen 300, libro 96, sección de propiedad de fecha 22 de marzo del 2018, a favor de Banco del Bajío S.A. I.B.M; datos contenidos en el certificado de libertad de gravamen aportado por el propio promovente.
4. Documentos que acrediten la personalidad jurídica de las personas morales (acta constitutiva, poder e identificación de apoderados).
5. Poderes otorgados a la persona moral denominada Mach Construye S. A. de C.V. y/o al C. Miguel Angel Chapa Garza, por parte de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. I.B.M. y de Banco del Bajío, S.A. I.B.M.
6. Copia de identificación del C. Miguel Ángel Chapa Garza.
7. Acreditar propiedad del lote identificado en el plano de proyecto como 029 A, con superficie de 429.73 metros cuadrados.
8. Presentar certificado de Libertad de gravamen y/o de gravamen con autorización del acreedor del lote identificado en el plano de proyecto como 029 A (original, expedido a no más de 90 días de anterioridad).
9. Presentar documental que acredite fehacientemente que los predios objeto del trámite que nos ocupa, forman parte de colonia o fraccionamiento debidamente autorizado.
10. Verificar y corregir observaciones en plano de revisión anexo. (Adjuntar el plano de revisión al expediente) (3 planos corregidos).

IV. Escrito libre presentado por el propio promovente en respuesta al oficio No. 10013/SEDUE/2019, de fecha 15-quinque de marzo del 2019-dos mil diecinueve, vinculados al expediente:

a) En fecha 28-veintiocho de marzo del 2019-dos mil diecinueve, manifestando:

"...SE PRESENTA LO SIGUIENTE:

1. SOLICITUD OFICIAL FIRMADA POR REPRESENTANTE LEGAL EL LIC. JUAN CEPEDA PLACENCIA
2. SE PRESENTA OFICIO REDACTANDO EL MOTIVO POR EL CUAL SE REQUIERE LA FUSION.
3. FIDEICOMISOS DE BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. Y BANDO (SIC) DEL BAJIO S.A..
4. PODER DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS, A FAVOR DEL C. JUAN CEPEDA PLACENCIA
5. IDENTIFICACION OFICIAL DEL C. JUAN CEPEDA PLACENCIA, REPRESENTANTE LEGAL, ACREDITANDOCE MEDIANTE PODER RATIFICADO ANTE NOTARIO PUBLICO
6. SE ACREDITA PROPIEDAD DEL PREDIO CON EXP CAT. 22-106-029 MEDIANTE FIDEICOMISO POR PARTE NUMERO 20140 CELEBRADO EL 26 DE ENERO 2018
7. SE PRESENTAN CERTIFICADOS DE LIBERTAD DE GRAVAMEN DE TODOS LOS PREDIOS ANTES MENCIONADOS
8. SE CORRIGIERON OBSERVACIONES EN PLANOS OFICIALES..."

VI. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 28-veintiocho de marzo de 2019-dos mil diecinueve, manifiesta lo siguiente: " ...EL MOTIVO POR LA CUAL SE QUIERE FUSIONAR ES; SE CONTEMPLA REALIZAR UN PROYECTO MULTIFAMILIAR Y COMERCIAL..."

VI. Que del proyecto presentado se desprende que los predios identificados con el número de expediente catastral 22-106-029 con superficies de 9,736.50 m² y 428.30 m²; Predios identificados con el número de expediente catastral 22-106-030 con superficies de 335.00 m² y 2,345.00 m²; Predio identificado con el expediente catastral 22-106-032 con una superficie de 1,290.51 m²; Predios identificados con el expediente catastral 22-106-033 con superficies de 2,345.00 m², 1,296.52 m² y 335.00 m², se fusionarán para formar un Lote con una superficie de 18,111.83 m²; predios colindantes al Boulevard Díaz Ordaz y la calle Santa María (antes Camino vecinal), Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, del Municipio de Monterrey, N.L.

VII. 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, 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 el número de expediente catastral **22-106-029** con superficies de **9,736.50 y 428.30 m²**; Predios identificados con el número de expediente catastral **22-106-030** con superficies de **335.00 m² y 2,345.00 m²**; Predio identificado con el expediente catastral **22-106-032** con una superficie de **1,290.51 m²**; y Predios identificados con el expediente catastral **22-106-033** con superficies de **2,345.00 m², 1,296.52 y 335.00 m²**, se fusionarán para formar un **Lote** con una superficie de **18,111.83 m²**; predios colindantes al Boulevard Díaz Ordaz y la calle Santa María (antes Camino vecinal), Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, 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 a los alineamientos viales de fechas 10 y 11 de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Santa María (antes camino vecinal) respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para el Boulevard Díaz Ordaz, respetar una sección vial de 56.00 metros de paramento a paramento, 21.00 metros del eje de las vías FFCC hacia su propiedad. Se prevé la modificación de los alineamientos 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 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 el Instituto Registral y Catastral 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.

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: Lo que antecede, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, por la autorización que se emite, para lo cual deberá efectuar el pago equivalente de 42 cuotas de UMA (Unidad de Medida y Actualización) por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en tramitaciones por subdivisiones, parcelaciones, fusiones y relotificaciones, por cada lote o fracción resultante, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción I de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite, acompañando a este instructivo el recibo de pago que emite la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León.

OCTAVO: 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/SKS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Aaron Garcia Guerrero siendo las 10:34 horas del día 05 del mes de junio del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Maleny Coral

NOMBRE Aaron Garcia Guerrero

FIRMA

FIRMA



