



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO REGIONAL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO
Zaragoza No. 1000, Centro, Monterrey, Nuevo León
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-046/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

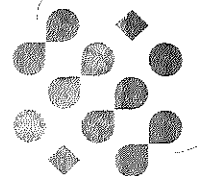
Monterrey, Nuevo León, a los 11-once del mes de noviembre del 2022-dos mil veintidós.
VISTO.- El expediente administrativo No. S-046/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de mayo del 2022-dos mil veintidós, presentada por el C. Jorge Eduardo Figueroa Manifacio, Apoderado Legal de la persona moral denominada BANCO REGIONAL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, en carácter de propietaria, respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 12-156-003 con superficie de 500.87 metros cuadrados y 12-156-004 con superficie de 500.87 metros cuadrados; ubicados frente a la calle Loma Grande del Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia del Municipio de Monterrey, Nuevo León y

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha tres (03) de mayo de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la FUSIÓN de los predios identificados con los números de expediente catastral 12-156-003 con superficie de 500.87 metros cuadrados y 12-156-004 con superficie de 500.87 metros cuadrados, para quedar en uno (01) con superficie total de 1,001.74 metros cuadrados; ubicados frente a la calle Loma Grande del Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia del Municipio de Monterrey, Nuevo León; solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-046/2022.

SEGUNDO.- El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

- 1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. Jorge Eduardo Figueroa Manifacio, Apoderado Legal de la persona moral denominada BANCO REGIONAL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, (propietaria) y la C. [REDACTED] (gestora)
2. Copia simple de la Escritura Pública número 1,871-mil ochocientos setenta y uno, de fecha 14-catorce de febrero de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la constitución de la sociedad denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el número 799, folio 239, volumen 412, libro número 3, segundo auxiliar, escrituras de sociedades mercantiles, sección comercio, en fecha 03-tres de mayo de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.



ORIGINAL SEDE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY

706

3. Copia simple de la Escritura Pública número 35,117-treinta y cinco mil ciento diecisiete, de fecha 06-seis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa al cambio de denominación de BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE al de **BANCO REGIONAL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el folio mercantil electrónico número 44348, en fecha 06-seis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho.
4. Copia simple de la Escritura Pública número 39,326-treinta y nueve mil trescientos veintiséis, de fecha 03-tres de septiembre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa a la designación de Delegados fiduciarios de **BANCO REGIONAL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, a diversas personas, entre ellas a la C. [REDACTED], inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el folio mercantil electrónico número 44348, en fecha 25-veinticinco de septiembre de 2020-dos mil veinte. Anexan copia simple de la identificación oficial de la C. [REDACTED]
5. Copia simple de la Escritura Pública número 15,543-quince mil quinientos cuarenta y tres, de fecha 18-dieciocho de marzo de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe de la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, titular de la Notaría Pública número 28-veintiocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Poder Especial para Actos de Administración que otorga **BANCO REGIONAL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, a favor del C. José Eduardo Figueroa Manifacio, en relación al Contrato de Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Inmobiliario número 851-02328.
6. Copia simple de la Escritura Pública número 13,040-trece mil cuarenta, de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, titular de la Notaría Pública número 28-veintiocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Inmobiliario, a cuyo patrimonio se aporta el predio identificado con el número de expediente catastral 12-156-004, y en el que Banco Regional, S. A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, tiene el carácter de fiduciaria, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 10778, volumen 309, libro 432, sección Propiedad, fecha 01-primer de noviembre de 2021-dos mil veintiuno.
7. Copia simple de escrito de fecha 16-dieciséis de agosto de 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción del **Acta Aclaratoria** respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 12-156-004; escrito ratificado en la misma fecha, ante la Licenciada Olivia Rangel Garza, titular de la Notaría Pública número 14-catorce, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, según consta en el Acta levantada fuera de Protocolo número 014/14,433/2022, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 5393, volumen 127, libro 108, sección Auxiliares en fecha 23-veintitrés de agosto de 2022-dos mil veintidós.



8. Copia simple de la Escritura Pública número 15,124-quince mil ciento veinticuatro, de fecha 27-veintisiete de enero de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe de la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, titular de la Notaría Pública número 28-veintiocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Convenio de Aportación de Inmueble (s) al Patrimonio del Fideicomiso número 851-02328, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 12-156-003, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 3081, volumen 312, libro 124, sección Propiedad, fecha 25-veinticinco de marzo de 2022-dos mil veintidós.
9. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 12-156-004, autorizado en fecha 25-veinticinco de agosto de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25434996/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Banco Regional, S. A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, bajo el Número 10778, volumen 309, libro 432, sección Propiedad, fecha 01-primer de noviembre de 2021-dos mil veintiuno; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
10. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 12-156-003, autorizado en fecha 24-veinticuatro de agosto de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25431623/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Banco Regional, S. A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, bajo el Número 3081, volumen 312, libro 124, sección Propiedad, fecha 25-veinticinco de marzo de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
11. Copia simple de los 02-dos alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fechas 04-cuatro de marzo de 2021-dos mil veintiuno (SIC) y 09-nueve de marzo de 2022-dos mil veintidós, relativo a los expedientes administrativos TV-000070/22 y TV-000083/22.
12. Copia simple de recibo de pago de impuesto predial número LINEA-152502, de fecha 03-tres de enero y reporte de cuenta de predial de fecha 15-quince de febrero, ambos del año en curso, con lo cual acredita que los referidos predios, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
13. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **12-156-003 y 12-156-004**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
14. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
15. Escrito firmado por el C. Jorge Eduardo Figueroa Manifacio, Apoderado Legal de la persona moral denominada BANCO REGIONAL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE; BANREGIO GRUPO FINANCIERO, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"El lote resultante tendrá uso habitacional multifamiliar y locales comerciales para venta"*.



2707

Nº de Oficio: 20560/SEDUSO/2022

Expediente Nº S-046/2022

Asunto: Fusión

16. Carta Poder original de fecha 03-tres de mayo de 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. Jorge Eduardo Figueroa Manifacio, Apoderado Legal de la persona moral denominada BANCO REGIONAL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, a favor de la C. [REDACTED], fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED], anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.

17. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 7, 11, fracciones XII y XXXI, 202, fracción IX, 229, 305, 306, fracciones I a VIII, 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 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, Nuevo León; 16, fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V y LII, 101 fracciones IV y XIV, 102 fracciones II y XVI y Tercero Transitorio, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. Que el promovente cumple con los requisitos indicados en el artículo 306, fracciones I a VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155, fracciones I a la XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia.

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes.

V. Que del proyecto presentado se desprende que los predios identificados con los números de expediente catastral 12-156-003 con superficie de **500.87 metros cuadrados** y 12-156-004 con superficie de **500.87 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con superficie de **1,001.74 metros cuadrados**; ubicados frente a la calle Loma Grande del Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000028620**, de fecha 07-siete de noviembre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$4,041.24 (CUATRO MIL CUARENTA Y UN PESOS 24/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

VII. Que en el presente caso, el proyecto de Fusión cumple con los requisitos que señalan los artículos 229 y 306, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que resulta PROCEDENTE la aprobación de la fusión de los lotes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se Aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 12-156-003 con superficie de 500.87 metros cuadrados y 12-156-004 con superficie de 500.87 metros cuadrados, para formar un LOTE FUSIONADO con superficie de 1,001.74 metros cuadrados; ubicado frente a la calle Loma Grande del Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: En relación a su solicitud presentada en fecha 03-tres de mayo del año en curso, mediante la cual manifiesta que el motivo del trámite de fusión es "El lote resultante tendrá uso habitacional multifamiliar y locales comerciales para venta", esta Autoridad hace de su conocimiento que de conformidad con lo dispuesto por el Primer párrafo del artículo 305, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala: "Artículo 305.- 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"; lo que se traduce que para lograr el objeto de la solicitud planteada, deberá observar lo establecido por el Ordenamiento Legal invocado, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; o en su defecto estarse a lo señalado por el Plan, Ley y/o Reglamentos aplicables al momento de su solicitud, por lo que la presente autorización no genera derechos en relación al uso de suelo.

TERCERO: 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.

CUARTO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial con fechas 04-cuatro de marzo de 2021-dos mil veintiuno (SIC) y 09-nueve de marzo de 2022-dos mil veintidós, no se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio resultante, por lo que para la calle Loma Grande deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

QUINTO: 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, lo anterior de acuerdo al segundo párrafo del artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que



Handwritten signature and number 2708



establece lo siguiente: "Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de 10-diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos establecidos en el presente capítulo para su obtención, y tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León."

SEXTO: 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 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Lic. Rina Arely Ramos Vázquez
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

LMVA/gsp/Idca

Siendo las 11:11 horas del día 15-Quince del mes de NOVIEMBRE del año 2022-DOS MIL VEINTIDOS, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Rina Arely Ramos Vázquez
FIRMA: [REDACTED]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [REDACTED]
FIRMA: [REDACTED]