



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
**Desarrollo Urbano
Sostenible**

N° de Oficio: 20943/SEDUSO/2022
Expediente N° S-138/2022
Asunto: Fusión-Subdivisión

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA SCOTIABANK INVERLAT, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA**

Ignacio Allende No. 1018-A, Centro, Monterrey, Nuevo León

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-138/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

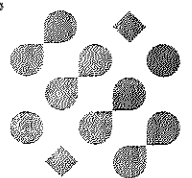
Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de diciembre del 2022-dos mil veintidós. -----
V I S T O .- El expediente administrativo No. S-138/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de noviembre del 2022-dós mil veintidós, presentada por los C. C. Emmanuel Alejandro Díaz Báez y Enrique Javier Garza Cisneros, Apoderados Legales de la persona moral denominada SCOTIABANK INVERLAT, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA, en carácter de propietaria; respecto de la Fusión-Subdivisión de los predios con superficies de 15,532.08 metros cuadrados y 4,208.03 metros cuadrados, ambos identificados bajo el número de expediente catastral 42-176-009, colindantes a la Avenida Abraham Lincoln, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde del Municipio de Monterrey, Nuevo León y

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha nueve (09) de noviembre de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Fusión de los predios con superficies de 15,532.08 metros cuadrados y 4,208.03 metros cuadrados, ambos identificados bajo el número de expediente catastral 42-176-009, para formar un Lote Fusionado con superficie de 19,740.11 metros cuadrados, el cual se subdivide para quedar en 03-tres porciones: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de 4,000.00 metros cuadrados, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de 5,000.00 metros cuadrados y **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de 10,740.11 metros cuadrados, colindantes a la Avenida Abraham Lincoln, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde 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-138/2022.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. Emmanuel Alejandro Díaz Báez y Enrique Javier Garza Cisneros, Apoderados Legales de la persona moral denominada Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria (propietaria) y el C. [REDACTED] [gestor].
2. Copia simple de la Escritura número 310-trescientos diez, de fecha 30-treinta de enero de 1934-mil novecientos treinta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Mena Castillo, Notario Público número



07-siete, con ejercicio en la ciudad de Chihuahua, relativa a la constitución de la sociedad denominada BANCO COMERCIAL MEICANO, S. A., inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 42 en fecha 24-veinticuatro de mayo de 1934-mil novecientos treinta y cuatro.

3. Copia simple del Instrumento número 23,395-veintitrés mil trescientos noventa y cinco, de fecha 12-doce de enero de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria número 195-ciento noventa y cinco del Distrito Federal, relativa al Cambio de Denominación de Banco Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inverlat, para adoptar el de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat; la cual de conformidad con la copia simple del Instrumento 62,546-sesenta y dos mil quinientos cuarenta y seis, de fecha 01-primer de agosto de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria número 195-ciento noventa y cinco del Distrito Federal, que contiene los Estatutos Vigentes de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, y en el que se relacionan las documentales públicas correspondientes a cada una de las modificaciones que ha sufrido dicha persona moral, se señala que el Instrumento número 23,395-veintitrés mil trescientos noventa y cinco, se encuentra inscrito en el Folio Mercantil "198867".
4. Copia simple del Instrumento número 60,633-sesenta mil seiscientos treinta y tres, de fecha 01-primer de junio de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria número 195-ciento noventa y cinco del Distrito Federal, relativa a la designación de delegados fiduciarios y otorgamiento de poderes (Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio y otros), a diversas personas, entre ellas a los C. C. Emmanuel Alejandro Díaz Báez y Enrique Javier Garza Cisneros; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el folio mercantil 198867* en fecha 30-treinta de julio de 2018-dos mil dieciocho.
5. Copia simple de la Escritura Pública número 37,848-treinta y siete mil ochocientos cuarenta y ocho, de fecha 03-tres de octubre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al Contrato sobre Terminación de Copropiedad de Inmuebles, mediante el cual se aportaron a favor del patrimonio del Fideicomiso Testamentario del señor Emilio Elías Marcos Marcos, en la que la fiduciaria es Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, los predios objeto del trámite que nos ocupa, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 11443, volumen 267, libro 458, sección Propiedad, fecha 05-cinco de noviembre de 2007-dos mil siete.
6. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificados con el número de expediente catastral 42-176-009, autorizado en fecha 21-veintiuno de octubre del 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25550198/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, bajo el número 1143, volumen 267, libro 458, sección Propiedad, fecha 05-cinco de noviembre de 2007-dos mil siete; en el que se hace constar que no registran constancia alguna



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1.Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 20943/SEDUSO/2022
Expediente Nº S-138/2022
Asunto: Fusión-Subdivisión

- vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
7. Copia del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 02-dos de noviembre de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000082-22.
 8. Copia simple de recibo de pago de impuesto predial, de fecha 05-cinco de enero del año en curso, con lo cual acredita que los predios en cuestión, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
 9. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con el número de expediente catastral 42-176-009, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
 10. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
 11. Carta Poder original de fecha 31-treinta y uno de octubre del año en curso, otorgada por los C. C. Lic. Emmanuel Alejandro Díaz Báez y Lic. Enrique Javier Garza Cisneros, a favor del C. Gerardo Vargas Cortes, fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones de cada uno de ellos.
 12. Escrito firmado por los C. C. Lic. Emmanuel Alejandro Díaz Báez y Lic. Enrique Javier Garza Cisneros, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "... para el motivo de la venta de dos lotes...".
 13. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VII 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, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 230 fracciones I a V, 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; artículos 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; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, L y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.



II. Que los promoventes cumplen 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 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.

IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-12 de hasta 150 viviendas por hectárea.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 02-dos predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 03-tres porciones, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por los artículos 229 y 230, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establecen lo siguiente: "**Artículo 229.** La fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes." "**Artículo 230.** La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas: II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;"

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios con superficies de 15,532.08 metros cuadrados y 4,208.03 metros cuadrados, ambos identificados bajo el número de expediente catastral **42-176-009**, para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **19,740.11 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **4,000.00 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **5,000.00 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **10,740.11 metros cuadrados**, colindantes a la Avenida Abraham Lincoln, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde; ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-12 de hasta 150 viviendas por hectárea y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **19,740.11 m2** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000028896**, de fecha 13-trece de diciembre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$12,123.72 (DOCE MIL CIENTO VEINTITRÉS DOS PESOS 72/100 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.



VIII. Que en el presente caso, la solicitud de **Fusión- Subdivisión** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 229, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de 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-subdivisión 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 con superficies de 15,532.08 metros cuadrados y 4,208.03 metros cuadrados, ambos identificados bajo el número de expediente catastral **42-176-009**, para formar un **Lote Fusionado** con superficie de **19,740.11 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **4,000.00 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **5,000.00 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **10,740.11 metros cuadrados**, colindantes a la Avenida Abraham Lincoln, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

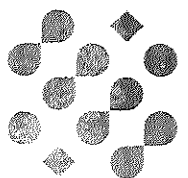
SEGUNDO: Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el Artículo 234, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio

TERCERO: 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.

CUARTO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. 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 al informativo de los alineamientos viales con fecha 02-dos de noviembre del 2022-dos mil veintidós, si se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los alineamientos viales que gráficamente se indican en el plano del proyecto de fusión-subdivisión que al efecto se autoriza.

SEXTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la **fusión-subdivisión** 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 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."

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 306, fracciones del I a VIII 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: 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, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

Ing. Cecilia Irene Ortiz Rivera
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

TVNB/gsp/ldca

Siendo las 156 horas del día 19-diciembre del mes de diciembre 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. [REDACTED]

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Arq. (Gonzalo Contreras)
FIRMA: [Firma]

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