



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26042/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-051/2023

INSTRUCTIVO

BANCO ACTINVER S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISO 3722.

Río Potomac, No. 530 PA, Del Valle; San Pedro Garza García, Nuevo León

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-051/2023 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de noviembre 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO . - El expediente administrativo No. S-051/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 10-diez de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, presentada por el C. [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la institución bancaria denominada Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero ACTINVER, Fideicomiso 3722, esta última en su carácter de propietario, respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **70) 34-234-052** con una superficie de **4,190.75 metros cuadrados** y **70) 34-234-058** con superficie de **2,600.00 metros cuadrados**, con frente a la avenida Eugenio Garza Sada, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 10-diez de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **70) 34-234-052** con una superficie de **4,190.75 metros cuadrados** y **70) 34-234-058** con superficie de **2,600.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **6,790.75 metros cuadrados**, predio que resulta con frente a la avenida Eugenio Garza Sada, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del presente trámite.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la institución bancaria denominada Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero ACTINVER, Fideicomiso 3722, esta última en su carácter de propietario.
2. Que se acredita el interés jurídico mediante los siguientes documentales:

Copia simple de la escritura pública número 29,250-veintinueve mil doscientos cincuenta, de fecha 26-veintiséis de noviembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público número 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Fideicomiso Irrevocable Administración, Fuente de Pago y Garantía número 3,722, en el cual se aportan los inmuebles ubicados en la Av. Eugenio Garza Sada, con unas superficies de 2,600.00 y 4,190.75 metros cuadrados. La anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de enero de 2019-dos mil diecinueve.

Copia Simple de la escritura pública número 29,653-veintinueve mil seiscientos cincuenta y tres, de fecha 05-cinco días del mes de Marzo del año 2019-dos mil diecinueve, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Joaquín Gerardo Montaña Urdiales, Notario Público suplente adscrito a la Notaría Pública número 113 del cual es titular el Lic. Gonzalo Treviño Sada, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a el Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Inmobiliario con Reserva del Derecho

SEDUSO 034



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26042/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-051/2023

de Reversión identificado con el número 3,048. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] 2 unidad Monterrey, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2019-dos mil diecinueve.

3. Existencia y subsistencia Legal y Personalidad Jurídica:

- Copia simple de la escritura pública 35,694-treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro, de fecha primero de marzo del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cadenas Villarreal, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 201, del Distrito Federal, relativa a la Protocolización del acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Prudential Bank, S.A. Institución de Banca Múltiple, celebrada el día 24-veinticuatro de febrero del año 2010-dos mil diez, que entre otros, se tomó los acuerdos de aprobar la integración e incorporación de la Sociedad a un Grupo Financiero, cambiar la denominación social, entre otros, donde en la Resolución 4.2 se modifica la denominación social de la sociedad Prudential Bank, S.A. Institución de Banca Múltiple a “BANCO ACTINVER, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ACTINVER”, lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 357980 en fecha 15-quince de abril del 2010-dos mil diez.

- Presenta copia simple de la escritura pública número 51,803-cincuenta y un mil ochocientos tres, de fecha 20-veinte de febrero del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Alfredo Ruiz del Rio Prieto, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 141, con ejercicio en la ciudad de México, relativa al PODER que otorga Banco ACTINVER, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero ACTINVER, como fiduciario del fideicomiso Irrevocable de administración, fuente de pago y garantía número 3722, representada por sus delegados fiduciarios, a favor de la persona moral denominada Management Company Lucerna, S.A.P.I. de C.V., con diversas facultades, entre las cuales se otorga poder para actos de administración.

- Presenta copia simple de la escritura pública número 25,723-veinticinco mil setecientos veintitrés de fecha 05-cinco de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de la sociedad denominada Management Company Lucerna, S.A.P.I. de C.V., lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 2016042849.

- Presenta copia simple de la escritura pública número 34,582-treinta y cuatro mil quinientos ochenta y dos, de fecha 17-dieciséis de febrero del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de accionistas, de la sociedad Management Company Lucerna, S.A.P.I. de C.V., en la cual entre otros puntos del orden del día, se otorga poder al señor [REDACTED] 1 con facultades de poder general para administrar bienes, entre otros, lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 2016042849, en fecha 03-tres de marzo del 2022-dos mil veintidós.

4. Presenta los siguientes Certificados:

- Original del Certificado de libertad de gravámenes del Lote con una superficie de 4,190.75 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 70) 34-234-052, expedido con fecha 22-veintidós de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26153922/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Banco ACTINVER, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero ACTINVER, bajo [REDACTED] 2 de



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26042/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-051/2023

fecha 09-nueve de enero de 2019-dos mil diecinueve; 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.

- Original del Certificado de libertad de gravámenes del Lote con una superficie de 2,600.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 70) 34-234-058, expedido con fecha 28-veintiocho de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26166454/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **Banco ACTINVER, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero ACTINVER,** [REDACTED] de fecha 09-nueve de enero de 2019-dos mil diecinueve; 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.
- 5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicita, del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 34-234-052 con una superficie de 4,190.75 metros cuadrados y 70) 34-234-058 con superficie de 2,600.00 metros cuadrados, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de 6,790.75 metros cuadrados, predio que resulta con frente a la avenida Eugenio Garza Sada, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- 6. Presenta copia simple de los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 28-veintiocho de abril de 2023-dos mil veintitrés, con número de expedientes PT-ALVI 000188/23 y PT-ALVI 000192/23
- 7. Carta Motivo. - **Que el promovente presentó escrito de fecha 10-diez de mayo de 2023-dos mil veintitres, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: “...con la finalidad de que sean fusionados en un mismo y estas en la posibilidad de tramitar posteriormente futuros trámites en materia de construcción.”**
- 8. 06-seis fotografías del predio
- 9. Presenta los siguientes comprobantes de Predial al corriente de los inmuebles identificado con los expedientes catastrales 70) 34-234-052 con una superficie de 4,190.75 metros cuadrados y 70) 34-234-058 con superficie de 2,600.00 metros cuadrados:
 - Copia simple del recibo con número de folio 361E-2984 de fecha 08-ocho de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, respecto del inmueble identificado con el número de expediente catastral 70) 34-234-052, en el cual se hace constar que se encuentra al corriente del impuesto predial.
 - Copia simple del recibo con número de folio 361E-2985 de fecha 08-ocho de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, respecto del inmueble identificado con el número de expediente catastral 70) 34-234-058, en el cual se hace constar que se encuentra al corriente del impuesto predial.

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, 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.

SEDUSO 0035



“Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León”

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26042/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-051/2023

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 según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una **Densidad D-6 Densidad Media de hasta 56 viviendas por hectárea**, de conformidad con en el cuadro No 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey.

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 el predio identificado con el número de expediente catastral **70) 34-234-052** con una superficie de **4,190.75 metros cuadrados** y el predio identificado con el número de expediente catastral **70) 34-234-058** con superficie de **2,600.00 metros cuadrados**, se proponen fusionarse para formar un **LOTE** con una superficie de **6,790.75 metros cuadrados**, con frente a la vía pública denominada avenida Eugenio Garza Sada, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, N.L.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **317000031640**, de fecha 22-veintidós de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$4,357.08 (CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 08/100 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, se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en lo relativo a la densidad y/o a la superficie del terreno y alineamientos viales previstos, por lo que se actualiza lo dispuesto por el artículo 229 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente es **factible** la fusión de los predios en un lote, de la forma indicada en el numeral V del presente apartado de Considerandos.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaría 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 **70) 34-234-052** con una superficie de **4,190.75 metros cuadrados** y **70) 34-234-058** con superficie de **2,600.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE** con una superficie de **6,790.75 metros cuadrados**, predio que resulta con frente a la vía pública denominada avenida Eugenio Garza Sada, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Conforme a los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 28-veintiocho de abril de 2023-dos mil veintitrés, expediente PT-ALVI-000188/23 y PT-ALVI-000192/23 se indicaron que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Av. Eugenio Garza Sada, respetar sección vial de 50.00 mts., 25.00 mts. de eje de avenida hacia su propiedad. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

TERCERO: 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



"Ciudad Heroica de Monterrey Nuevo León"

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/26042/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: S-051/2023

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."

En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, la autorización de la fusión dejará de tener efectos jurídicos, y 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.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente

[Firma manuscrita]

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

TVNB/BRCC/EMGMJ/LEMR

Siendo las 2:00 horas del día 11-oct del mes de Diciembre del año 2023- dos mil veintitres, 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: Arq. Eva María Gpe. Medina Jiménez
FIRMA: [Redacted]
SEDUSO 0036

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [Redacted]
FIRMA: [Redacted]

[Firma manuscrita]

