



Oficio Número: SEDUSO/02694/2024
Expediente Número: S-029/2024
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA PROMOTORA FINANCIERA AVANZA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.N.R.
DIRECCION: CALLE BATALLÓN DE SAN FRANCISCO, NÚMERO 1111 PISO 16 OF 01, COLONIA VALLE ORIENTE, DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA.
PRESENTE. -**

Dentro del Expediente Administrativo número S-029/2024 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 08-ocho días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-029/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. **RUPERTO TREVIÑO QUINTANILLA**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **Promotora Financiera Avanza, S.A.P.I. DE C.V. SOFOM, E.N.R.**; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **15-194-002** con una superficie de **252.58 m²**, **15-194-004** con una superficie de **981.08 m²**, **15-194-005** con una superficie de **1,460.19 m²** y **15-194-006** con una superficie de **1,529.74 m²**, para formar un **LOTE** con una superficie de **4,223.59 m²**; predio con frente a las calles Jesús Cantú Leal, Amecameca y Avenida Revolución, Fraccionamiento Residencial Jardín Español, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y,

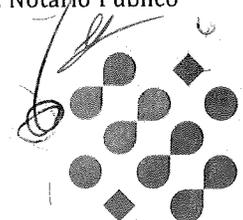
RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 15-quince de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, presento escrito a través del cual solicitan la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **15-194-002** con una superficie de **252.58 m²**, **15-194-004** con una superficie de **981.08 m²**, **15-194-005** con una superficie de **1,460.19 m²** y **15-194-006** con una superficie de **1,529.74 m²**, para formar **1-un LOTE** con una superficie de **4,223.59 m²**; predio con frente a las calles Jesús Cantú Leal, Amecameca y Avenida Revolución, Fraccionamiento Residencial Jardín Español, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que se integró el expediente administrativo número **S-029/2024**.

SEGUNDO.- Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. **RUPERTO TREVIÑO QUINTANILLA** en carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **PROMOTORA FINANCIERA AVANZA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.N.R.**
2. Copia simple de la Escritura Pública número 19,651-diecinove mil seiscientos cincuenta y uno, de fecha 10-diez de febrero de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Juan Kuri Gallardo, Notario Público titular de la Notaria Pública número 84-ochenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a la **Constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada** denominada **Promotora Financiera PGRT, S.A.P.I. DE C.V., SO.F.O.M., E.N.R.**, en la que participan como accionistas fundadores el señor **Pablo Garza Leal** y **Ruperto Treviño Quintanilla**. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil 144822 de fecha 24-veinticuatro de marzo de 2014-dos mil catorce.

Copia simple de la Escritura Pública número 22,367-veintidos mil trescientos sesenta y siete, de fecha 30-treinta de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Juan Kuri Gallardo, Notario Público



titular de la Notaria Pública número 84-ochenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a **Formalizar el Acuerdo mediante el cual se modifica la denominación de la Sociedad denominada Capital Variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada** al de **"Promotora Financiera Avanza", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada**. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil 144822, datos de inscripción/201800024546, de fecha 07-siete de febrero de 2018-dos mil dieciocho.

Copia simple de la Escritura Pública, número 37,757-treintia y siete mil setecientos cincuenta y siete, de fecha 02-dos de septiembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público titular de la Notaria Pública número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a **Delegado Especial**, se designa como Delegados Fiduciarios a los C.C. **Pablo Garza Leal y Ruperto Treviño Quintanilla**.

3. Carta poder simple otorgada por el C. Ruperto Treviño Quintanilla, a favor del C. [REDACTED] que contiene poder para tramitar y gestionar permiso para Subdivisión.
4. Copia simple de las identificaciones del C. Ruperto Treviño Quintanilla (propietario), [REDACTED] (apoderado), [REDACTED] (testigos).
5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastrales 15-194-002, 15-194-004, 15-194-005 y 15-194-006, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
6. Copia simple de los títulos de propiedad, los cuales son los siguientes:
 - Escritura pública número 306-trescientos seis, de fecha 06-seis días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Diego Plowells Cárdenas, Notario Público Titular Número 150, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía Identificado Bajo el Numero AV0009**. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 8114, volumen 315, libro 325, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de agosto de 2023-dos mil veintitrés.
 - ACTA FUERA DE PROTOCOLO No. 013/11,243/2023 a los 21-veintiun días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Doctor Mauricio Alfonso Morales Aldape, Notario Público Titular Número 13, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la **Rectificación de Medidas, Rumbos, Colindancias y Superficie**. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 246, volumen 131, libro 5, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 12-doce de enero de 2024-dos mil veinticuatro.
7. Original del Certificado Libertad de Gravamen de los predios identificados con los números de expediente catastral 15-194-002, 15-194-004, 15-194-005 y 15-194-006, de fecha 25-veinticinco de junio de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por Lic. Alfonso Humberto Gracia Cabrera, Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la primera cabecera distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio 27314459/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral denominada Promotora Financiera Avanza, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad de Financiera de Objeto Múltiple Entidad No Regulada, bajo el número 8114, volumen 315, libro 325, sección propiedad de la Unidad de Monterrey, de fecha 18-dieciocho de agosto de 2023-dos mil veintitrés.



Oficio Número: SEDUSO/02694/2024
Expediente Número: S-029/2024
Asunto: Fusión

8. Copia simple del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 23-veintitres de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, relativo a los expedientes administrativos

- PT-ALVI/000090/24 se deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - PT-ALVI/000093/24 se deberá respetar para la calle Jesús Cantú Leal, respetar sección vial de 20.00 mts; 10.00 mts de eje de calle hacia su propiedad.
 - PT-ALVI/000094/24, se deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - PT-ALVI/00005/24 se deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la pública con la que colinda el predio.

9. Escrito firmado por el C. Ruperto Treviño Quintanilla, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...ocurro a presentar la solicitud de FUSIÓN, sobre 4 (cuatro) lotes identificados con los expedientes catastrales 15-194-002; 15-194-004; 15-194-005 y 15-194-00 (...)"

10. 02-dos Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.

11. Copias simples de los recibos, de fechas 08-ocho de febrero de 2024-dos mil veinticuatro y 09-nueve de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, con los cuales acredita que los predios objeto del trámite de fusión que nos ocupa, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial, mismos que se realizaron en línea.

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

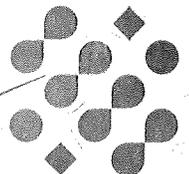
CONSIDERANDO

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

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. 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.

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 Sur, Distrito Urbano Garza Sada.



Oficio Número: SEDUSO/02694/2024

Expediente Número: S-029/2024

Asunto: Fusión

Los lotes objeto del trámite de fusión, están ubicados según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una Densidad D-10 Densidad Alta de hasta 105 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **15-194-002** con una superficie de **252.58 m²**, del predio identificado con el número de expediente catastral **15-194-004** con una superficie de **981.08 m²**, del predio identificado con el número de expediente catastral **15-194-005** con una superficie de **1,460.19 m²** y del predio identificado con el número de expediente catastral **15-194-006** con una superficie de **1,529.74 m²**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **4,223.59 m²**, predio con frente a las Calles Jesús Cantú Leal, Amecameca y Avenida Revolución, Fraccionamiento Residencial Jardín Español, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que obra agregado al presente expediente, copia de recibido oficial expedido por la Dirección de ingresos de la Secretaria de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados de ésta Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, 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 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 expedientes catastrales **15-194-002** con una superficie de **252.58 m²**, del predio identificado con el número de expediente catastral **15-194-004** con una superficie de **981.08 m²**, del predio identificado con el número de expediente catastral **15-194-005** con una superficie de **1,460.19 m²** y del predio identificado con el número de expediente catastral **15-194-006** con una superficie de **1,529.74 m²**, para formar un **LOTE FUSIONADO con una superficie de 4,223.59 m²**, predio con frente a las Calles Jesús Cantú Leal, Amecameca y Avenida Revolución, Fraccionamiento Residencial Jardín Español, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial con fechas 23-veintitres de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo PT-ALVI 000090/24, PT-ALVI 000093/24, PT-ALVI 000094/24 y PT-ALVI 000095/24, Sí se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio.



Oficio Número: SEDUSO/02694/2024
Expediente Número: S-029/2024
Asunto: Fusión

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

Handwritten signature of Jorge A. Martínez Castillo

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

Large handwritten signature of Vanessa Vida Steele Salinas

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

TVNB/gsp/mgr/dage

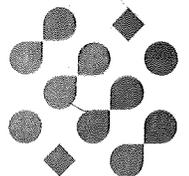
Siendo las 10:56 horas del día 10 de diciembre del mes de Julio del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [redacted], en su carácter de [redacted] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Arq. María Guadalupe
FIRMA: [Handwritten signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: [redacted]
FIRMA: [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|---------------------------------|--|--|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | S-029/2024 |
| | Fecha de Clasificación | 30 de septiembre de 2024 |
| | Área | Dirección para la Integración de Distritos, Centros y sub centros de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey. |
| | Información Reservada | |
| | Periodo de Reserva | |
| | Fundamento Legal | |
| | Ampliación del periodo de reserva | |
| | Fundamento Legal | Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. |
| | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | 30 de septiembre de 2024, Acta 09-2024 ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| | Confidencial | Página 1: 1. Nombre Página 4: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. Firma autógrafa. |
| | Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público |  Arq. Yanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey. |