



INSTRUCTIVO

Al C. Representante y/o apoderado legal de SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No. 1451028979
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN:
Av. Lázaro Cárdenas, No. 301, colonia Valle Oriente, San Pedro Garza García, Nuevo León.
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-032/2024 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 16-dieciséis días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro. -----

V I S T O . - El expediente administrativo S-032/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 21-veintiuno de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. Manuel Enrique Caño De Anda, en su carácter de representante legal de la institución bancaria denominada SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No. 1451028979, esta última en su carácter de Fiduciaria, respecto de la FUSIÓN del predio identificado con el número de expediente catastral (70) 02-097-006 con superficie de 4,259.63 metros cuadrados con frente a la avenida Pino Suarez y a las calles Hidalgo y Ocampo; y el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-097-035 con superficie de 439.20 metros cuadrados, ubicado frente a la avenida Pino Suarez y calle Hidalgo, ambos en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León y,

RESULTANDO

PRIMERO.- En fecha 21-veintiuno de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, el solicitante presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la FUSIÓN del predio identificado con el número de expediente catastral (70) 02-097-006 con superficie de 4,259.63 metros cuadrados con frente a la avenida Pino Suarez y a las calles Hidalgo y Ocampo; y el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 02-097-035 con superficie de 439.20 metros cuadrados, ubicado frente a la avenida Pino Suarez y calle Hidalgo, para formar 1-un lote con superficie total de 4,698.83 metros cuadrados, ubicado frente a la avenida Pino Suarez y a las calles Hidalgo y Ocampo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-032/2024.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. Manuel Enrique Cano De Anda, en su carácter de representante legal de la institución bancaria denominada SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No. 1451028979, esta última en su carácter de Fiduciaria.
2. Que se acredita el interés jurídico mediante los siguientes documentales.

Lote identificado con el expediente catastral 70) 02-097-006:

- Copia simple de la escritura pública número 39,714-treinta y nueve mil setecientos catorce, de fecha 04-cuatro de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público número 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a el Contrato de Fideicomiso de Administración, Inversión y Desarrollo Inmobiliario, en el cual se aportan los siguientes inmuebles: i) Porción de terreno con una superficie de 1,039.50 metros cuadrados, ii) finca marcada con el número 360, sobre el inmueble con superficie de 2,035.80 metros cuadrados, iii) Polígono con superficie de 740.46 metros cuadrados y iv) Lote de terreno marcado con el número 42, con superficie de 493.89 metros cuadrados. La anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1680, volumen 306, libro 68, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de febrero de 2020-dos mil veinte.
- Instructivo de fecha 22-veintidós de enero del 2019-dos mil diecinueve, en el cual mediante número oficio 9313/SEDUE/2018, en el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó la fusión de 04 predios identificados con el número de expediente catastral 02-097-006 con una superficie de 2,035.80 metros cuadrados, con el



número de expediente catastral 02-097-007 con una superficie de 740.46 metros cuadrados, con el número de expediente catastral 02-097-010 con una superficie de 1,039.50 metros cuadrados y con el número de expediente catastral 02-097-042 con una superficie de 493.89 metros cuadrados, para resultar 1 predio con una superficie de **4,309.65 metros cuadrados**; lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 8102, volumen 121, libro 163, sección Auxiliares, unidad Monterrey, en fecha 16-dieciséis de diciembre de 2019-dos mil diecinueve.

- Copia simple de la escritura pública número 43,238-cuarenta y tres mil doscientos treinta y ocho, de fecha 28-veintiocho de febrero del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público número 122, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en esta Ciudad, relativa a las Liberación de Garantía Hipotecaria y Contrato de Crédito con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, compareciendo Desarrollos Inmobiliarios Proyectos 9, S.A.P.I. de C.V. como "El Acreditado" José Aurelio Lobatón Bernard como "El Obligado Solidario", SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No. 1451028979 como "La Garante Hipotecaria" y el señor Héctor Lozano Sepúlveda, como "La Acreedora". La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1829, volumen 200, libro 74, sección Gravamen, unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de mayo de 2022-dos mil veintidós
- Copia simple de la escritura pública número 47,260-cuarenta y siete mil doscientos sesenta, de fecha 20-veinte de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público número 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Crédito con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2888, volumen 151, libro 115, sección Resoluciones y Convenios Diversos, unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés.
- Copia simple de escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, suscrito por el señor Juan Bernardo Lobatón Bernard apoderado legal de la institución bancaria denominada SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No. 1451028979, en el cual solicita la Rectificación de Medidas del inmueble identificado con el número de expediente catastral 70-02-097-006, el cual cuenta con una superficie de 4,309.65 metros cuadrados, para resultar con una superficie de **4,259.63 metros cuadrados**; escrito ratificado en fecha 27-veintisiete de julio del 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Julio Cesar Valdez Rodríguez, Notario Público Suplente número 75, con ejercicio en el Primer Distrito, quedando asentado en el Libro de Control de Actas fuera de Protocolo número 075/96258/23; y quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5200, volumen 129, libro 104, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de agosto de 2023-dos mil veintitrés.

Lote identificado con el expediente catastral 70) 02-097-035:

- Copia simple de la escritura pública número 49,427-cuarenta y nueve mil cuatrocientos veintisiete, de fecha 17-diecisiete de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público número 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al Convenio de Aportación de Bien Inmueble al Contrato de Fideicomiso de Administración, Inversión y Desarrollo Inmobiliario, compareciendo como "Fideicomitente-Fideicomisario Adherente 1 Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero, Fiduciario Fideicomiso 4878 como el "Aportante", y por la otra parte la institución fiduciaria SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISO No. 1451028979 como "Fiduciaria" y Desarrollos Inmobiliarios Proyectos 9, S.A.P.I. de C.V. como "Depositario", en el cual se Aporta el Lote de terreno número 35 de la manzana 97, con una superficie de 388.00 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 02-097-035. La anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2062, volumen 318, libro 83, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de febrero de 2024-dos mil veinticuatro.
- Copia simple de escrito dirigido a la Dirección del Registro Público Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, suscrito por el Licenciado Gustavo Escamilla Notario Público Titular de la Notaría Pública número



26, en el cual solicita Acta Aclaratoria de la escritura pública número 49,427-cuarenta y nueve mil cuatrocientos veintisiete, de fecha 17-diecisiete de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, por un error involuntario se describió equivocadamente el bien inmueble objeto del Convenio de Aportación, señalando una superficie de 388.00 metros cuadrados con sus medidas y colindancias, debiendo decir una superficie de **439.20 metros cuadrados** con su cuadro de construcción indicando rumbo y distancia; lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1646, volumen 131, libro 33, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 08-ocho de marzo de 2024-dos mil veinticuatro.

- Copia simple de escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, suscrito por el señor Manuel Enrique Cano de Anda apoderado legal de la institución bancaria denominada Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero, Fiduciario Fideicomiso 4878, en el cual solicita la Rectificación de Medidas del inmueble identificado con el número de expediente catastral 70-02-097-035, el cual cuenta con una superficie de 388.00 metros cuadrados, para resultar con una superficie de **439.20 metros cuadrados**; escrito ratificado en fecha 04-cuatro de julio del 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular número 75, con ejercicio en el Primer Distrito, quedando asentado en el Libro de Control de Actas fuera de Protocolo número 075/95837/23; y quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4593, volumen 129, libro 92, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinueve de julio de 2023-dos mil veintitrés.

3. Se acredita la existencia y subsistencia legal y personalidad jurídica, mediante los siguientes documentales:

Copia simple de la escritura pública 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 Titular de la Notaría Pública número 07, con ejercicio en el Estado de Chihuahua, relativa a la constitución de una sociedad Mercantil denominada **BANCO COMERCIAL MEXICANO, S.A.** Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito de Morelos, Estado de Chihuahua, en fecha 24-veinticuatro de mayo de 1934- mil novecientos treinta y cuatro, bajo el número 42, folios 282 al 299, Libro 17, sección Especial de Comercio.

Mediante la escritura pública número 3,248-tres mil doscientos cuarenta y ocho, de fecha 24-veinticuatro de diciembre de 1976-mil novecientos setenta y seis, pasada ante la fe del Notario Público número 19 del Distrito de Morelos, Chihuahua, se hizo constar la fusión del BANCO COMERCIAL MEXICANO, S.A. con FINANCIERA COMERMEX, S.A. e HIPOTECARIA COMERMEX, S.A., siendo fusionante la primera que subsiste y fusionadas las 2 últimas que desaparecen, constituyéndose la propia institución fusionante como Banco Múltiple, adoptando la nueva denominación de "**MULTIBANCO COMERMEX, S.A.**" lo anterior inscrito en el aludido Registro bajo el número 413, a folios 159, del libro 213, de la sección de Comercio, el 31-treinta y uno de diciembre de 1976-mil novecientos setenta y seis.

Mediante Decreto publicado con fecha 29-veintinueve de agosto de 1983-mil novecientos ochenta y tres, se decretó la transformación de MULTIBANCO COMERMEX, S.A., en **MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO**, el decreto quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito de Morelos, Chihuahua, bajo el número 704, a folios 146, del libro 339, de la sección de Comercio, y en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil Electrónico número 29,641, en fecha 08-ocho de diciembre de 1983-mil novecientos ochenta y tres.

Mediante la escritura pública número 93,336-noventa y tres mil trescientos treinta y seis, de fecha 06-deis de febrero de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Notario 30 del Distrito Federal, se protocolizó el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, en fecha 30-treinta de enero de 1992-mil novecientos noventa y dos, se decretó la transformación de MULTIBANCO COMERMEX, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO en **MULTIBANCO COMERMEX, S.A.**, el decreto quedo inscrito en el Registro Público del ciudad de Chihuahua, Chihuahua, bajo el número 1172, a folios 106, del libro 557, en fecha 11-once de febrero de 1992-mil novecientos noventa y dos.

Mediante la escritura 33,973-treinta y tres mil novecientos setenta y tres, de fecha 03-tres de junio de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Notario Público número 146 del Distrito Federal, se protocolizó el Acta de la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas de la sociedad, en el cual se acordó reformar totalmente los estatutos sociales de la sociedad, conservando la denominación **MULTIBANCO COMERMEX, S.A.**, pero seguida desde



entonces de las palabras **Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero INVERLAT**, lo anterior inscrito en el Registro del Distrito de Morelos, sección Comercio, partida 1227, a folios 108, del libro 572.

Mediante la escritura 13,254-trece mil doscientos cincuenta y cuatro, de fecha 02-dos de diciembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número 19 del Distrito de Morelos, Chihuahua, se protocolizó el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de accionistas de la sociedad, en la cual se adoptó cambiar la denominación de la sociedad a **Banco INVERLAT, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero INVERLAT**, lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito de Morelos, Chihuahua bajo el número 2221, a folios 91, libro 676, de la sección de Comercio, el 01-primero de junio de 1995-mil novecientos noventa y cinco y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esa capital bajo el Folio Mercantil Electrónico 198867, en fecha 07-siete de junio de 1995-mil novecientos noventa y cinco.

Copia simple de la escritura pública número 23,395-veintitrés mil trescientos noventa y cinco, de fecha 12-doce de enero del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Ana Patricia Bandala Tolentino, Titular de la Notaría Número 195-ciento noventa y cinco del Distrito Federal, se hace constar la protocolizó el Acta de la Asamblea General Ordinaria, Extraordinaria y Especial de accionistas de la sociedad de Banco INVERLAT, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero INVERLAT, en el cual se acordó el cambio de denominación por el de **Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat**, lo anterior inscrito en la Dirección General del registro Público de Comercio en México, D.F. bajo el Folio Mercantil Número 198-86-7, de fecha 31 de enero del año 2001-dos mil uno.

Copia simple de la escritura pública número 41,778-cuarenta y un mil setecientos setenta y ocho, de fecha 21-veintiuno de agosto del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 26, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **otorgamiento de poderes** a favor del señor **Manuel Enrique Cano de Anda**, entre otros, confiriéndole Poder para Actos de Administración.

Copia simple de la escritura pública número 49,723-cuarenta y nueve mil setecientos veintitrés, de fecha 05-cinco de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 26, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **otorgamiento de poderes** a favor del señor **Manuel Enrique Cano de Anda**, entre otros, confiriéndole Poder para Actos de Administración

4. Presenta los siguientes **Certificados de libertad de gravámenes**:

- Original del Certificado de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral **70) 02-097-006** con superficie de **4,259.63 metros cuadrados**, expedido en fecha 08-ocho de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio **27128758/2024**, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, bajo el número 1680, volumen 306, libro 68, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de febrero de 2020-dos mil veinte; en el que se hace constar al margen, la fusión bajo el número 8102, volumen 121, libro 163, sección Auxiliares, unidad Monterrey, en fecha 16-dieciséis de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, el gravamen bajo el número 1829, volumen 200, libro 74, sección Gravamen, unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de mayo de 2022-dos mil veintidós, el convenio modificadorio bajo el número 2888, volumen 151, libro 115, sección Resoluciones y Convenios Diversos, unidad Monterrey, de fecha 17-dieciséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés y rectificación de medidas bajo el número 5200, volumen 129, libro 104, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de agosto de 2023-dos mil veintitrés.
- Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral **70) 02-097-035** con superficie de **439.20**, expedido en fecha 07-siete de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio **27142263/2024**, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **SCOTIABANK INVERLAT S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, bajo el número 2062, volumen 318, libro 83, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, en el que se hace constar que, el predio en cuestión, no registra constancia vigente alguna de que este gravado con hipoteca, embargo, fianza,



fideicomiso ni de algún otro modo, así mismo al margen se cita la rectificación de medidas bajo el número 4593, volumen 129, libro 92, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinueve de julio de 2023-dos mil veintitrés.

5. Copia simple de los **alineamientos viales** de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 20-veinte de febrero de 2018-dos mil dieciocho relativo al expediente administrativo número **TV-000092/18**, y de fecha 14-catorce de diciembre de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo **PT-ALVI 000149/22**.
6. **Plano que contiene el proyecto de FUSIÓN** cuya autorización solicitan, respecto de los predio identificados con el número de expediente catastral **(70) 02-097-006** con superficie de **4,259.63 metros cuadrados**, **(70) 02-097-035** con superficie de **439.20 metros cuadrados**, **para formar 1-un lote con superficie total de 4,698.83 metros cuadrados**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
7. Copia simple de los siguientes reportes de Cuenta **Predial**:
 - Recibo de Pago de Impuesto Predial del inmueble con expediente catastral 02-097-006, con número de folio 345G-1637 de fecha 15-quince de enero del 2024-dos mil veinticuatro, con el cual acredita que el predio, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
 - Recibo de Pago de Impuesto Predial del inmueble con expediente catastral 02-097-035, con número de folio 341D-2957 de fecha 10-diez de enero del 2024-dos mil veinticuatro, con el cual acredita que el predio, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
8. 05-cinco fotografías que muestran la situación actual de los referidos predios.
9. **Carta Motivo: Que el promovente anexó escrito en fecha 21-veintiuno de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "El motivo de la fusión es para obtener una futura licencia de uso de suelo, edificación y construcción (CYM) Multifamiliar y locales comerciales y de servicios agrupados."**
10. 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; 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 la 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 Centro, Distrito Urbano Centro, ubicado en el Plano de Densidades **D-12 Densidad Alta de hasta 150 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 los predios identificados con los números de expedientes catastrales **(70) 02-097-006** con superficie de **4,259.63 metros cuadrados** y **70) 02-097-035** con superficie de **439.20 metros cuadrados**, se **fusionarán para formar 1-un lote con superficie total de 4,698.83 metros cuadrados**, ubicado frente a la **avenida Pino Suarez y a las calles Hidalgo y Ocampo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro**, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **317000033761**, de fecha 10-diez de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad de **\$4,559.94 (CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 94/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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 Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la FUSIÓN** del predio identificado con el número de expediente catastral **(70) 02-097-006** con superficie de **4,259.63 metros cuadrados** con frente a la avenida Pino Suarez y a las calles Hidalgo y Ocampo; y el predio identificado con el número de expediente catastral **70) 02-097-035** con superficie de **439.20 metros cuadrados**, ubicado frente a la avenida Pino Suarez y calle Hidalgo, para formar 1-un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 4,698.83 metros cuadrados**, ubicado frente a la **avenida Pino Suarez y a las calles Hidalgo y Ocampo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro**, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: En relación al escrito que se describe en el Resultando SEGUNDO número 8 del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, respecto al motivo de su solicitud de fusión: *"El motivo de la fusión es para obtener una futura licencia de uso de suelo, edificación y construcción (CYM) Multifamiliar y locales comerciales y de servicios agrupados."*, se 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 dispone lo que a continuación se transcribe: *"Artículo 305.- 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"*; por lo que deberá en su caso, dar cumplimiento a lo señalado en el diverso numeral 311 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

TERCERO: Conforme los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 20-veinte de febrero de 2018-dos mil dieciocho con número de expediente TV-000092/18, en fecha 14-catorce de diciembre de 2022-dos mil veintidós con número de expediente PT-ALVI 000149/22, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Av. Pino Suarez, respetar sección vial de 30.00mts., 15.00mts. de eje de avenida hacia su propiedad. Para las calles Hidalgo y Ocampo, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00mts en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

CUARTO: Se hace del conocimiento al interesado, que a fin de que surta efectos la **fusión** aquí autorizada deberá 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"*



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector).
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: 01926/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-032/2024
Asunto: Fusión

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."

QUINTO: 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.

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: 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. Lic. Tania Virginia Neri Borjas, Encargada del Despacho de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

LIC. TANIA VIRGINIA NERI BORJAS
ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON.

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

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

BRGC/LDCA/LEMB

Siendo las 4:30 horas del día 16-diciembre del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted], en su carácter de Apuerado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ARQ. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [Redacted]



