



INSTRUCTIVO

A LOS APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. DE C. V. Y BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISOS 4604, 4607 y 4608

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-039/2025 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 07-siete días del mes de agosto del 2025-dos mil veinticinco. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-039/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de mayo del 2025-dos mil veinticinco, presentada por la C. Diana Gricelda Castilleja Cerda, Apoderada Legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. DE C. V.**, y las C. C. **María de la Luz Limón Acosta y Gabriela Martínez Vélez**, Apoderadas Legales de la persona moral denominada **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISOS 4604, 4607 y 4608**; en carácter de Propietarias; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **10,281.11 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **18,260.02 metros cuadrados**, con frente a la calle Argos (antes Acumuladores LTH) y Avenida Junco de la Vega, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

PRIMERO.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en el artículo 306, de la citada Ley y en el artículo 155 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. - Las peticionarias adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por la C. **Diana Gricelda Castilleja Cerda**, Apoderada Legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. DE C. V.**, y las C. C. **María de la Luz Limón Acosta y Gabriela Martínez Vélez**, Apoderadas Legales de la persona moral denominada **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISOS 4604, 4607 y 4608**; en carácter de Propietarias.

2. Copia simple de la Escritura Pública número 26,870-veintiséis mil ochocientos setenta, de fecha 01-primero de junio de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Constitución de la sociedad denominada **INMOBILIARIA NORESTENSE GM**, debiendo ser seguida esta denominación de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** o de las siglas **S. A. P. I. DE C. V.**; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 3
3. Copia simple de la Escritura Pública número 224,056-doscientos veinticuatro mil cincuenta y seis, de fecha 28-veintiocho de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización de las Resoluciones Unánimes Adoptadas fuera de Asamblea de Accionistas de **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, en la que se aprobaron y adoptaron diversas resoluciones, entre estas, la **transformación** de "**INMOBILIARIA NORESTENSE GM, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**" a "**INMOBILIARIA NORESTENSE GM, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", la designación del C. Marco Antonio Garza Mercado como Administrador Único, contando con Poder General para Actos de Administración, Poder General para Otorgar, Revocar y Delegar Poderes Generales o Especiales, entre otras facultades y poderes; inscrita en el Registro Público de Comercio Monterrey, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 3
4. Copia simple de la Escritura Pública número 933-novecientos treinta y tres, de fecha 26-veintiséis de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativo al Poder General para Pleitos y Cobranzas y **Poder General para Actos de Administración en General** que la persona moral denominada **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. DE C. V.**, otorga a favor de los C. C. Edmundo Gómez Flores y **Diana Gricelda Castilleja Cerda**, para que los ejerzan de manera conjunta o individual.
5. Copia simple del Instrumento número 69,375-sesenta y nueve mil trescientos setenta y cinco, de fecha 15-quince de noviembre de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, Notario Titular de la Notaría número 147-ciento cuarenta y siete del Distrito Federal, relativo al Contrato de Sociedad Mercantil en forma de Anónima, bajo la denominación de **PRUDENTIAL BANK, SA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, PRUDENTIAL GRUPO FINANCIERO**; inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el Folio Mercantil número [REDACTED] 3
6. Copia simple del Instrumento número 35,694-treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro, de fecha 01-primero de marzo de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaría número 201-doscientos uno del Distrito Federal, relativo a la Protocolización en lo conducente del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de **PRUDENTIAL BANK, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, que entre otros, tomo el acuerdo de cambiar la denominación social, al de **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**; inscrita en el Registro Público la Propiedad y



de Comercio del Distrito Federal en el Folio Mercantil [REDACTED]

7. Copia simple del Instrumento número 71,914-setenta y un mil novecientos catorce, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, Titular de la Notaría número 218-doscientos dieciocho de la Ciudad de México, relativo a la Protocolización Parcial de las Resoluciones Unánimes Adoptadas fuera de sesión por los miembros del Consejo de Administración de **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**; en la que se resolvió entre otras cosas, designar como **Delegados Fiduciarios** de la sociedad, a los C. C. Mauricio Ávila Rivero y **Gabriela Martínez Vélez**, otorgándoles a cada uno de ellos, en tal carácter como Apoderados "A", diversas facultades, entre estas, Poder General para Actos de Administración, debiendo ser ejercido de manera conjunta; inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED]
8. Copia simple de la Escritura número 100,007-cien mil siete, de fecha 09-nueve de agosto del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Talavera Sánchez, Notario número 50-cincuenta de la Ciudad de México, relativo a la Protocolización en lo Conducente del Acta de Sesión del Consejo de Administración de **BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**; en la que se adoptaron diversas resoluciones, entre estas, otorgar en favor de la C. **María de la Luz Limón Acosta**, entre otras personas, como **Delegados Fiduciarios** de la Sociedad, Apoderados "B", diversas facultades, entre estas, Poder General para Actos de Administración, debiendo ser ejercido de manera conjunta; inscrito en el Registro Público la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED]
9. Copia simple de la Escritura Pública número 36,933-treinta y seis mil novecientos treinta y tres, de fecha 19-diecinueve de abril de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compraventa a Crédito de Bienes Inmuebles, por medio del cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. P. I. DE C. V.**, adquiere el **33.333333%** de la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
10. Copia simple de la Escritura Pública número 195,825-ciento noventa y cinco mil ochocientos veinticinco, de fecha 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Convenio de Aportación de Inmuebles a un Fideicomiso, mediante el cual, se aportan al Patrimonio del FIDEICOMISO número 4607, del que es Fiduciaria, **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, diversos inmuebles, entre estos, el **16.66%** de copropiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

11. Copia simple de la Escritura Pública número 195,824–ciento noventa y cinco mil ochocientos veinticuatro, de fecha 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Convenio de Aportación de Inmuebles a un Fideicomiso, mediante el cual, se aportan al Patrimonio del FIDEICOMISO número 4606, del que es Fiduciaria, **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, diversos inmuebles, entre estos, el **33.33%** de copropiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
12. Copia simple de la Escritura Pública número 195,826–ciento noventa y cinco mil ochocientos veintiséis, de fecha 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Convenio de Aportación de Inmuebles a un Fideicomiso; mediante el cual, se aportan al Patrimonio del FIDEICOMISO número 4608, del que es Fiduciaria, **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, diversos inmuebles, entre estos, el **16.66%** de copropiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
13. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante el cual se solicita, se levante la constancia correspondiente al desglose actual de los derechos de copropiedad que versan respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]; escrito que fuera ratificado en fecha 19-diecinueve de junio de 2024-dos mil veinticuatro, ante el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en Acta Fuera de Protocolo No. 051/188.959/24; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
14. Copia simple del escrito dirigido al Segundo Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante el cual se solicita, se formalice la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] quedando con una superficie de 10,281.11 metros cuadrados; escrito que fuera ratificado en fecha 13-trece de enero de 2025-dos mil veinticinco, ante el Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en Acta Fuera de Protocolo No. 150/3779/25; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
15. Copia simple de la Escritura Pública número 36,934–treinta y seis mil novecientos treinta y cuatro, de fecha 19-diecinueve de abril de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compraventa a Crédito de Bienes



Inmuebles, por medio del cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. P. I. DE C. V.**, adquire el **33.333333%** de la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

16. Copia simple de la Escritura Pública número 1,086–mil ochenta y seis, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al Convenio de Aportación de Inmueble al Patrimonio del Fideicomiso 4608 del que es Fiduciaria, **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, diversos inmuebles, entre estos, el **16.66%** de copropiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

17. Copia simple de la Escritura Pública número 1,084–mil ochenta y cuatro, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al Convenio de Aportación de Inmueble al Patrimonio de Fideicomiso 4606, del que es Fiduciaria, **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, diversos inmuebles, entre estos, el **33.33%** de copropiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

18. Copia simple de la Escritura Pública número 1,085–mil ochenta y cinco, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al Convenio de Aportación de Inmueble al Patrimonio del Fideicomiso 4607, del que es Fiduciaria, **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, diversos inmuebles, entre estos, el **16.67%** de copropiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

19. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante el cual se solicita, se levante la constancia correspondiente al desglose de los derechos de copropiedad que versan respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] escrito que fuera ratificado en fecha 11-once de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, ante el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en Acta Fuera de Protocolo No. 051/192,427/24, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

X

8

12565

ORIGINAL SEDUSC MONTERREY

NTY
AQUÍ SE RESUELVE

20. Copia simple del escrito dirigido al Segundo Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante el cual se solicita, se formalice la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 quedando con una superficie de 18,260.02 metros cuadrados; escrito que fuera ratificado en fecha 25-veinticinco de febrero de 2025-dos mil veinticinco, ante el Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en Acta Fuera de Protocolo No. 150/4033/25, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
21. Copia simple del escrito de fecha 5-cinco de mayo de 2025-dos mil veinticinco, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual se solicita, se rectifique el contenido de la Escritura Pública número 1084-mil ochenta y cuatro, de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, esto en cuanto al porcentaje de los derechos de copropiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 se ceden al Patrimonio del Fideicomiso número 4606; escrito pasado ante la fe del Licenciado Diego Plowells Cárdenas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 150-ciento cincuenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
22. Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 20-veinte de junio del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28290028, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. P. I. DE C. V.**, bajo el Número 3411, Volumen 303, Libro 136, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 10-diez de abril de 2019-dos mil diecinueve; y de **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, bajo el [REDACTED] 3 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.
23. Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 20-veinte de junio del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28290027, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. P. I. DE C. V.**, bajo el [REDACTED] 3 **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER F/4606** bajo el [REDACTED] 3 **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER F/4607** bajo el [REDACTED] 3 y **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER F/4608** bajo el [REDACTED] 3 en el que



se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

24. Copia simple de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, objeto del trámite de fusión que nos ocupa, de fecha 19-diecinueve de octubre del año 2022-dos mil veintidós, relativa al expediente administrativo **PT-ALVI-000034/2022**.
25. Copia simple de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, objeto del trámite de fusión que nos ocupa, de fecha 19-diecinueve de octubre del año 2022-dos mil veintidós, relativa al expediente administrativo **PT-ALVI-000035/2022**.
26. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
27. Copias simples de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios LINEA-373560 y LINEA-373489, ambos de fecha 31-treinta y uno de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, de los expedientes catastrales [REDACTED] 2 respectivamente, con lo cual acreditan que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial
28. 10-diez fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
29. copia simple de las identificaciones oficiales de las Apoderadas:
 - a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Diana Gricelda Castilleja Cerda, con número [REDACTED] 4
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. María de la Luz Limón Acosta, con número [REDACTED] 4
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Gabriela Martínez Vélez, con número [REDACTED] 4
30. Escrito de fecha 01-primer de julio de 2025-dos mil veinticinco, firmado por la C. **Diana Gricelda Castilleja Cerda**, en representación de **INMOBILIARIA NORESTENSE GM, S. A. DE C. V.**, y por las C. C. **María de la Luz Limón Acosta y Gabriela Martínez Vélez**, como delegadas fiduciarias de **BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISOS 4606, 4607 y 4608**, ambas personas morales como propietarias, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"...debido a que es requisito indispensable para continuar con nuestros trámites de un proyecto inmobiliario que abarca ambos predios..."*.
31. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la fusión solicitada.

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, XLIX y LI, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- II. Que las 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 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, y de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, en fecha 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés, los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] se encuentran ubicados en una Zona de Consolidación.
- 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 [REDACTED] con superficie de **10,281.11 metros cuadrados**, y [REDACTED] con superficie de **18,260.02 metros cuadrados** se **fusionarán** para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 28,541.13 metros cuadrados**, con frente a la calle Argos (antes Acumuladores LTH) y Avenida Junco de la Vega, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- VI. 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 los 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 que antecede.



Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario 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 [REDACTED] ² con superficie de **10,281.11 metros cuadrados**, y [REDACTED] ² con superficie de **18,260.02 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 28,541.13 metros cuadrados**, con frente a la calle Argos (antes Acumuladores LTH) y Avenida Junco de la Vega, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, ambas de fecha 19-diecinueve de octubre del 2022-dos mil veintidós, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000034/22** y **PT-ALVI-000035/22**, SI se prevé la modificación del tramo de las Vías Públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la Av. Junco de la Vega y Argos (anteriormente Acumuladores LTH), deberá respetarse el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras. Para el Arroyo Seco, respetar una sección de 12.00 metros tomando como paramento fijo el Derecho Federal del Arroyo. Se prevé una vialidad con un ancho de 30.00 metros que atraviese los predios, en el tramo comprendido de la calle Argos (anteriormente Acumuladores LTH) a la Avenida Junco de la Vega. Respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 metros en las esquinas.

TERCERO: La fusión de los predios no tiene por objeto autorizar cambios en la zonificación determinada para cada inmueble, ni tampoco autorizar cambios en las densidades asignadas a cada zona, en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, con fecha 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés.

CUARTO: 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 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."

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

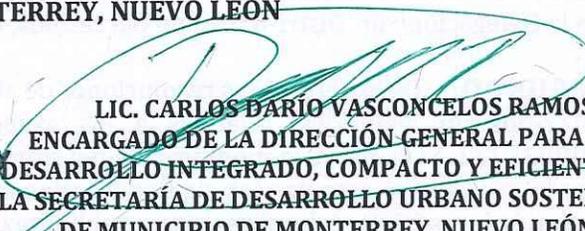
artículo 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente, por 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----




ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN




LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Siendo las 14:13 horas del día 8-OCHO del mes de AGOSTO del año 2025-DOS MIL VEINTICINCO compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. DIANA GRISELDA CASTILLEJA CERDA, en su carácter de ADOPERADA LEON del interesado. a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

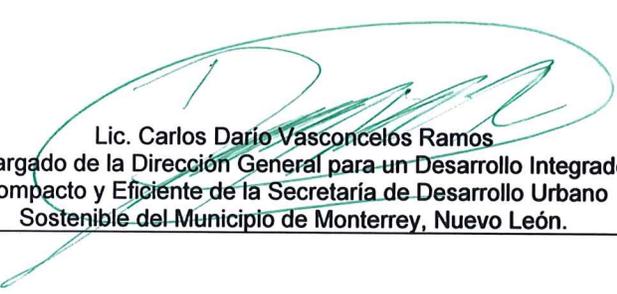
EL C. NOTIFICADOR:
DILIGENCIA:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE: Luis Angel Castro C.
FIRMA: 
No. DE GAFETE 241376.

NOMBRE: Diana G. Castilleja Cerda
FIRMA: 
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-039/2025
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente 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, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Número de OCR (Credencial de Elector).
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.