



INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO BI17224**

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-055/2025 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 02-dos días del mes de octubre del 2025-dos mil veinticinco. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. S-055/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 21-veintiuno de julio del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el **C. SERGIO MENCHACA ARELLANO**, en carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO BI17224**, esta última en carácter de Propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **2** con superficie de **326.95 metros cuadrados**; **2** con superficie de **324.98 metros cuadrados**; y **2** con superficie de **988.07 metros cuadrados**, predios con frente a la Av. Dr. Ignacio Morones Prieto, en la Colonia Del Carmen, Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el 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. - El peticionario adjunta a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el **C. Sergio Menchaca Arellano**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO BI17224**.
2. Copia simple de la **Escritura Pública número 13,140**-trece mil ciento cuarenta, de fecha 22-veintidós de julio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al Contrato de Sociedad Anónima denominada **BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey,

Nuevo León, bajo el

3

3. Copia simple de la **Escritura Pública número 35,493**-treinta y cinco mil cuatrocientos noventa y tres, de fecha 20-veinte de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, relativa a la Protocolización Parcial del Acta de la Junta de Consejo de Administración de **BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, en la que se acordó entre otras cosas, el Nombramiento de Delegados Fiduciarios a diversas personas, entre ellos, a los C. C. Arnoldo de la Garza Hinojosa y Pedro Javier Elizondo García, otorgándoles facultad de otorgar poderes generales y/o especiales a favor de terceros, entre otros poderes; inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

3

Anexando copias simples de las credenciales de votar expedidas por el Instituto Nacional Electoral del C. Pedro Javier Elizondo García, con número 4, y del C. Arnoldo de la Garza Hinojosa, con número 4.

4. Copia simple de la **Escritura Pública número 26,660**-veintiséis mil seiscientos sesenta, de fecha 08-ocho de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa a los **Poderes y Facultades** que confieren los C. C. Pedro Javier Elizondo García y Arnoldo de la Garza Hinojosa, en su carácter de Delegados Fiduciarios de **BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, actuando única y exclusivamente como fiduciaria del Contrato de **Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario con Reserva de Derecho de Reversión** número **BI17224**, a favor de los C. C. **Sergio Menchaca Arellano**, Fernando Muñoz Urbina, Juan Pablo Esper Ferrigno y Pamela Berlanga Vázquez; confiriéndoles Poder Especial para Actos de Administración. Anexando copia simple de la credencial de votar expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Sergio Menchaca Arellano, con número 4.

5. Copia simple de la **Escritura Pública número 26,372**-veintiséis mil trescientos setenta y dos, de fecha 23-veintitrés de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al **Convenio de Aportación de Bienes Inmuebles al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario con Reserva de Derecho de Reversión identificado con el número BI17224**, con relación a los predios identificados con los números de expediente catastral 2

inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

3

6. Copia simple del escrito dirigido al Primer Registrador del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Primer Distrito, mediante el cual solicitan la **Rectificación de medidas y Aclaración de Descripción de Medidas y Colindancias** respecto del predio que se identifica con el número de expediente catastral 2 escrito que fuera ratificado en fecha 14-catorce de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, ante el Licenciado Eduardo Manautou Roesch, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo número 125/19,703/2024**; inscrito en el Instituto Registral



y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

3

7. Original del **Certificado de libertad de gravamen** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2, autorizado en fecha 19-diecinueve de junio del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28287780, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, registrada bajo el [REDACTED] 3 en el que se hace constar que NO registra constancia alguna vigente de que los predios en cuestión se encuentren gravados con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
8. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, autorizado en fecha 19-diecinueve de junio del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28287778, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, registrada 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.
9. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 objeto del trámite de fusión que nos ocupa, los primeros dos, de fecha 30-treinta de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, y el último, de fecha 03-tres de junio del 2025-dos mil veinticinco; relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000364/24, PT-ALVI-000363/24, y PT-ALVI-000278/25, respectivamente.
10. 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.
11. Original de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios 383H-2633, 383H-2634 y 459R-47461, los primeros dos, de fecha 22-veintidós de enero del 2025-dos mil veinticinco y el último de fecha 01-primer de febrero del 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
12. 08-ocho fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
13. Escrito de fecha 30-treinta de junio del 2025-dos mil veinticinco, firmado por el C. **Sergio Menchaca Arellano**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCO BANCREA, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO BI17224**; explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...El motivo de la Fusión es para posteriormente solicitar el Desarrollo de un Proyecto de Construcción Mixto".

14. 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-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.

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 en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, ubicados según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una Densidad D-5 Densidad Media de hasta 42 viviendas por hectárea, de conformidad con 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, Nuevo León.

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 **2** con superficie de **326.95 metros cuadrados**; **2** con superficie de **324.98 metros cuadrados**; y **2** con superficie de **988.07 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE RESULTANTE** con **superficie total de 1,640.00 metros cuadrados**; con frente a la Av. Dr. Ignacio Morones Prieto, en la Colonia Del Carmen, Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, 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 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 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 **2** con superficie de **326.95 metros cuadrados**; **2** con superficie de **324.98 metros cuadrados**; y **2** con superficie de **988.07 metros cuadrados**, para formar un **LOTE RESULTANTE** con **superficie total de 1,640.00 metros cuadrados**; con frente a la Av. Dr. Ignacio Morones Prieto, en la Colonia Del Carmen, Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, de fechas 30-treinta de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, y 03-tres de junio del 2025-dos mil veinticinco, bajo los expedientes **PT-ALVI-000364/24, PT-ALVI-000363/24, y PT-ALVI-000278/25**, **no** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio resultante, por lo que, para la Av. Dr. Ignacio Morones Prieto, se deberá de respetar los límites de propiedad de acuerdo a las escrituras.

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.

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. -----



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

[Handwritten signature]

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. CARLOS DARIO 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

SCS/OAMM/GSP/EDCR/BASH

Siendo las _____ horas del día 04-CUATRO del mes de NOVIEMBRE 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. SERGIO MENCHACA ARELLANO, en su carácter de APODERADO del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 4, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ERICKA DESSIRE (CAVAZO) REYNA

NOMBRE: ARG SERGIO MENCHACA ARELLANO

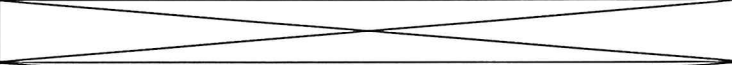
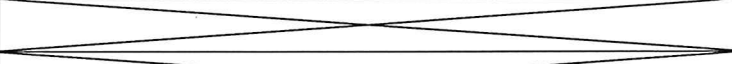
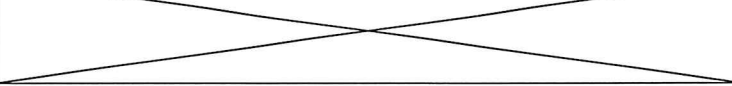
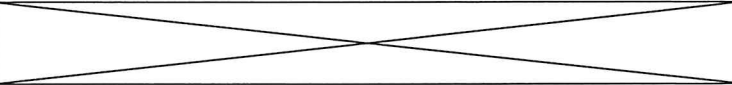
FIRMA: [Handwritten signature]

FIRMA: [Handwritten signature]

No. DE GAFETE 241683

IDENTIFICACIÓN 4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-055-2025
	Fecha de Clasificación	08 de enero de 2026
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.