



I N S T R U C T I V O

C. MARCEL RAVIZE GONZALEZ en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **“FONDO 1 RIOJA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE”**.

Bahía d las islas 3716, Rincón de la Primavera
Monterrey, N.L.

Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de julio de 2015-dos mil quince.-----

V I S T O.- El expediente administrativo No. **S-158/2014**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. MARCEL RAVIZE GONZALEZ** en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **“FONDO 1 RIOJA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE”**, que al efecto le otorga Poder mediante Escritura Pública Número 76,524-setenta y seis mil quinientos veinticuatro, de fecha 23-veintitres de abril del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el primer distrito; mediante el cual solicita la autorización de **Fusión en 01-una porción**, del Predio identificado bajo el expediente catastral número **51-003-003** con superficie de **11,152.96 m2**, Predio identificado bajo el expediente catastral número **51-003-016** con superficie de **7,230.60 m2**, Predio identificado bajo el expediente catastral número **51-003-017** con superficie de **7,516.25 m2** y el Predio identificado bajo el expediente catastral número **51-003-018** con superficie de **7,759.91 m2**, para los cuales acompaña las siguientes documentales pasadas ante la fe del licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Pública número 143-ciento cuarenta y tres con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral y con residencia en Santiago, Nuevo León : **A).**- Escritura Pública Número 5,919-cinco mil novecientos diecinueve, de fecha 05-cinco de julio del 2013-dos mil trece, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 8062,Volumen 285,Libro 323,Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de septiembre del 2013-dos mil trece y **B).**- Cancelación de Reserva de Dominio, según consta en acta fuera de protocolo 18,980 de fecha 05-cinco de octubre del año 2013-dos mil trece, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 8062,Volumen 285,Libro 323,Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de septiembre del 2013-dos mil trece, predios colindantes a la Carretera Nacional, Arroyo el Calabozo y Camino sin Nombre, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto El Diente, del Municipio de Monterrey, N. L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

C O N S I D E R A N D O

- I. Que de acuerdo al Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto El Diente.
- II. Que el trámite de fusión no es un supuesto jurídico que cause la obligación de ceder áreas a favor de municipio, por lo que en caso de realizar en un futuro algún trámite urbanístico, la cesión de áreas a favor del Municipio en caso de serle aplicable, se realizará conforme a la legislación vigente en ese momento.
- III. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que los predios se encuentran Baldíos.
- IV. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante ante esta Secretaría, de fecha 01-primer de junio del presente año, señala lo siguiente: *“.....le comento que la finalidad de dicha fusión es para poder estar en posibilidades de solicitar un permiso de construcción para el desarrollo de un proyecto comercial de usos mixtos”*.
- V. Que en el predio identificado bajo el expediente catastral número **51-003-016** con superficie de **7,230.60 m2** se constituyó una Servidumbre Legal de Paso a favor de la **Comisión Federal de Electricidad** en relación a una superficie de **2,544.01 m2**, según consta en Escritura Pública Número 2,323-dos mil trescientos veintitres, de fecha 24-veinticuatro de abril del 2008-dos mil ocho, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3087,Volumen 172,Libro 124,Sección II Gravámenes, Unidad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de julio del 2008-dos mil ocho.

Que en el predio identificado bajo el expediente catastral número **51-003-017** con superficie de **7,516.25 m2** se constituyó una Servidumbre Legal de Paso a favor de la **Comisión Federal de Electricidad** en relación a una superficie de **806.90 m2**, según consta en Escritura Pública Número 2,324-dos mil trescientos veinticuatro, de fecha 24-veinticuatro de abril del 2008-dos mil ocho, la cual está inscrita

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

52 (81) 8130.6565



en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3088, Volumen 172, Libro 124, Sección II Gravámenes, Unidad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de julio del 2008-dos mil ocho.

Que en relación al Servidumbre Legal de Paso constituida en los predios identificados bajo los expedientes catastrales número 51-003-016 y número 51-003-017. en favor de la **Comisión Federal de Electricidad**, mencionada en los párrafos que anteceden, el promovente del trámite presenta oficio número G.R.T. NE-DJ-0220/2014-M de fecha 11 de abril de 2014, signado por el jefe del Departamento Jurídico Regional, de la Subdirección de Transmisión Gerencia Regional de Transmisión Noreste, Licenciado Alfonso García Cantú, manifestando lo siguiente: ".....por este conducto nos permitimos comunicar que nuestra Subgerencia de Subestaciones y Líneas, determinó que no se tiene inconveniente en que se realice la fusión correspondiente,....."; cumpliendo de tal manera con lo dispuesto por el artículo 280 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

VI. Que en el predio identificado bajo el expediente catastral número 51-003-018 con superficie de 7,759.91 m2 se constituyó un **derecho real de superficie** a favor del predio colindante con expediente catastral 51-003-019 en relación a una superficie de 193.99 m2, según consta en Escritura Pública Número 5,919-cinco mil novecientos diecinueve, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3103, Volumen 182, Libro 125, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de septiembre del 2013-dos mil trece.

Que en relación al **Derecho Real de Superficie** constituida en el predio identificado bajo el expediente catastral número 51-003-018 con superficie de 7,759.91 m2, mencionada en el párrafo que antecede, el solicitante del trámite presento ante esta Secretaría escrito de fecha 12-doce de junio del presente año, manifestando lo siguiente: " Por medio de la presente, y en complemento al trámite de fusión de 4 lotes, bajo el expediente S-000158-14, expresamos que existe un derecho real de superficie dentro del expediente catastral 51-003-018, el cual consta de 193.33 m2 que comprenden, conforme al certificado de libertad de gravamen. En virtud de lo anterior, solicitamos que dicho derecho real de superficie sea respetado, conforme a la Escritura de propiedad del inmueble, en la cual consta que dicho derecho real se constituye por un término de 30 años. Dichos metros deberán ser excluidos de la fusión como los planos del anexo a y b pueden corroborar, y que al término del termino antes señalado, forme parte de todo el inmueble fusionado."

VII. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes actuales tienen las siguientes superficies: Predio identificado bajo el expediente catastral número 51-003-003 con superficie de 11,152.96 m2, Predio identificado bajo el expediente catastral número 51-003-016 con superficie de 7,230.60 m2, Predio identificado bajo el expediente catastral número 51-003-017 con superficie de 7,516.25 m2 y el Predio identificado bajo el expediente catastral número 51-003-018 con superficie de 7,759.91 m2, los cuales se Fusionaran para formar un **Lote** con una superficie de 33,659.72 metros cuadrados colindante a la Carretera Nacional, Arroyo el Calabozo y Camino sin Nombre, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto El Diente, del Municipio de Monterrey, N. L.,

VIII. Que en el presente caso, el Proyecto de Fusión se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; además de cumplir con lo relativo a superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación también previstos en el Plan invocado; incluye densidad propuesta para usos habitacionales, superficie y dimensiones de lotes por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de fusión de los lotes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11,191 fracción IX, 220, 279, 280 fracciones I a la IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 1,2,3 fracción II y 155 fracciones I a XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 10, 11, 12 fracción III y 15 fracción I, Inciso D) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión en 01-una porción** del Predio identificado bajo el expediente catastral número 51-003-003 con superficie de 11,152.96 m2, Predio identificado bajo el expediente catastral número 51-003-016 con superficie de 7,230.60 m2, Predio identificado bajo el expediente catastral número 51-003-017 con superficie de 7,516.25 m2 y el Predio identificado bajo el expediente catastral número 51-003-018 con superficie de 7,759.91 m2, los cuales se Fusionaran para formar un **Lote** con una superficie de 33,659.72 metros cuadrados colindante a la Carretera Nacional, Arroyo el Calabozo y Camino sin Nombre, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto El Diente, del Municipio de Monterrey, N. L.,

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565



N° de Oficio: 1704/2015/DIFR/SEDUE
Expediente N° S-158/2014
Asunto: Fusión

SEGUNDO: De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 17-diecisiete de junio del 2015-dos mil quince, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para Carretera Nacional 64.00 metros de sección vial, 32.00 metros del eje del camellón hacia ambos lados, para camino sin nombre 16.00 metros de sección vial, 8.00 metros del eje del camino hacia ambos lados, Respetar derecho federal del Arroyo el Calabozo según lo establezca la CNA mediante dictamen técnico, para Avenida Acueducto 33.00 metros de sección vial, 16.50 metros del eje del camellón hacia ambos lados, respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 metros 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.

TERCERO: Se hace del conocimiento a los interesados, 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 Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que establece que: "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. Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo, y tendrá una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio."

CUARTO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberá ingresar nuevo trámite y obtener la autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 280 fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: 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 el solicitante bajo su estricta responsabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

C. LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

C. ARQ. ADRIANA MORENO REYNA
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

AMR/jamc/TVNB/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse MARCELO RAUIZE GONZALEZ siendo las 9:31 horas del día 16 del mes de Julio del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA <u>Jorge E. Zamarrón</u>	FIRMA <u>Marcel Rauze Gonzalez</u>
NOMBRE <u>JORGE E. ZAMARRÓN O.</u>	NOMBRE <u>Marcel Rauze Gonzalez</u>

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565