

I N S T R U C T I V O

**C. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO
EN REPRESENTACIÓN DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS
“TRAZZO URBANO INTERNACIONAL S.A. DE C.V.”, “BURO CONSTRUCTIVO S.A. DE C.V.” E “IMMOBILIEN METRO
S.A. DE C.V. ”**

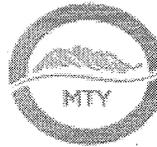
Batallón de San Patricio No. 109 Local BC-01, Valle Oriente.
San Pedro Garza García, N. L.
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de julio de 2016-dos mil dieciséis.-----
V I S T O .- El expediente administrativo No. **S-096/2016**, formado con motivo del escrito presentado el día 17 - diecisiete de junio del presente año por el **C. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO**, quien acredita su personalidad mediante las siguientes documentales, pasadas ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado: **a).- Escritura Pública Número 21,487-veintiun mil cuatrocientos ochenta y siete**, de fecha 10-diez de marzo del 2014-dos mil catorce, que al efecto le otorga la persona moral denominada **“IMMOBILIEN METRO S.A. DE C.V. ”**; **b).- Escritura Pública Número 10,457-diez mil cuatrocientos cincuenta y siete**, de fecha 17-diecisiete de febrero del 2006-dos mil seis, que al efecto le otorga la persona moral denominada **“TRAZZO URBANO INTERNACIONAL S.A. DE C.V.”** y **c).- Escritura Pública Número 10,449-diez mil cuatrocientos cuarenta y nueve**, de fecha 16-dieciséis de febrero del 2006-dos mil seis, que al efecto le otorga la persona moral denominada **“BURO CONSTRUCTIVO S.A. DE C.V.”**; Quienes en su carácter de PROPIETARIOS, solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción** del Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-013 con 1,469.33 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-018 con 709.18 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-019 con 413.84 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-020 con 538.36 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-021 con 440.48 m2 de superficie**, los cuales se acreditan mediante la Escritura Pública Número 23,848-veintitres mil ochocientos cuarenta y ocho, de fecha 23-veintitres de octubre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita bajo el número 1175, Volumen 294, libro 47, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 05-cinco de febrero del 2016-dos mil dieciséis; Acta Aclaratoria de fecha 04-cuatro de marzo del presente año, la cual fue ratificada en la misma fecha ante el Licenciado Everardo Alanís Guerra, titular de la Notaría Pública número 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el acta fuera de protocolo número 85,000/2016, inscrita bajo el número 1469, Volumen 115, libro 30, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 10-diez de marzo del 2016-dos mil dieciséis; y mediante Rectificaciones de medidas de fecha 20-veinte de abril de 2016-dos mil dieciséis, ratificadas ante el Licenciado Everardo Alanís Guerra, titular de la Notaría Pública número 96-noventa y seis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado mediante las actas fuera de protocolo número 89,594/2016, 89,595/2016, 89,596/2016, 89,597/2016 y 89,598/2016 de fecha 21-veintiuno de abril de 2016-dos mil dieciséis, e inscritas respectivamente bajo los números 3110,3120,3118,3119 y 3109, Volumen 115, libro 63, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de mayo del 2016-dos mil dieciséis; y el Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-023 con 2,237.58 m2 de superficie**, el cual se acredita mediante la Escritura Pública Número 23,853-veintitres mil ochocientos cincuenta y tres, de fecha 26-veintiseis de octubre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita bajo el número 791, Volumen 294, libro 32, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de enero del 2016-dos mil dieciséis; y mediante Rectificación de medidas de fecha 20-veinte de abril de 2016-dos mil dieciséis, ratificada por el Licenciado Everardo Alanís Guerra, titular de la Notaría Pública número 96-noventa y seis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado mediante el acta fuera de protocolo número 89,593/2016, de fecha 21-veintiuno de abril de 2016-dos mil dieciséis, e inscrita bajo el número 3121, Volumen 115, libro 63, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de mayo del 2016-dos mil dieciséis ; Predios colindantes a la Avenida Venustiano Carranza, calle Hidalgo y calle Humboldt, de la colonia Obispado, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Obispado, del Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

CONSIDERANDO

I. 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 Obispado.

8.



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 los solicitantes, se observa que los predios se encuentran baldíos.

IV. Que de acuerdo a los Certificados de Gravamen presentados por el promovente de fecha 08-ocho de junio del presente año, el lote identificado con el expediente catastral número **11-261-013 con 1,469.33 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-018 con 709.18 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-019 con 413.84 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-020 con 538.36 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-021 con 440.48 m2 de superficie** y el Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-023 con 2,237.58 m2 de superficie** presentan el siguiente Gravamen: Hipoteca por la cantidad de \$30,000,000.00 M.N. a favor de BANCO BASE, inscrita bajo el número 948, Volumen 188, Libro 38, Sección Gravámenes, Unidad Monterrey de fecha 03-tres de marzo del 2016.

V. En relación al numeral que antecede, el promovente presenta carta anuencia de fecha 16-dieciseis de mayo del presente año de la persona moral denominada "**BANCO BASE, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BASE**", Representada por el C. Javier Alejandro Garza Leal, dirigida a "**TRAZZO URBANO INTERNACIONAL S.A. DE C.V.**", "**BURO CONSTRUCTIVO S.A. DE C.V.**" E "**IMMOBILIEN METRO S.A. DE C.V.**" donde señala lo siguiente : "*....., nos permitimos manifestar que esta Institución no tiene inconveniente para que, respecto de los inmuebles antes descritos, se realicen las gestiones correspondientes a fin de que se lleve a cabo la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y UNA FUSION** respecto a los lotes antes referidos y en consecuencia queden de la siguiente manera: fusionados integren un solo cuerpo con una superficie total de **5,808.803 m2;** (SIC) en el entendido de que la Hipoteca constituida en Escritura Pública antes referida, subsistirá íntegramente sobre el inmueble en cuestión".; escrito que fue ratificado en la misma fecha ante el licenciado Daniel Elizondo Garza, titular de la Notaría Pública número 47, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el acta fuera de protocolo No. 21.176/2016*

VI. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes en fecha día 17-diecisiete de junio del presente año, señala lo siguiente:
EL MOTIVO DE LA SOLICITUD DE FUSION ES QUE PRETENDEMOS PROXIMAMENTE DESARROLLAR EN DICHO PREDIO FUSIONADO EL PROYECTO DE UN EDIFICIO DE USOS MIXTOS (HABITACIONAL-MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS)."

VII. Que del proyecto presentado se desprende que el lote identificado con el expediente catastral número **11-261-013 con 1,469.33 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-018 con 709.18 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-019 con 413.84 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-020 con 538.36 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-021 con 440.48 m2 de superficie** y el Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-023 con 2,237.58 m2 de superficie**, se Fusionaran para formar un **Lote con una superficie de 5,808.77 metros cuadrados** colindante a la Avenida Venustiano Carranza, calle Hidalgo y calle Humboldt, de la colonia Obispado, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Obispado, 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, 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno 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.; 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito 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 lote identificado con el expediente catastral número **11-261-013 con 1,469.33 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-018 con 709.18 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-019 con 413.84 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-020 con 538.36 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-021 con 440.48 m2 de superficie** y el Lote identificado con el expediente catastral número **11-261-023 con 2,237.58 m2 de superficie**, para formar un **Lote** con una superficie de **5,808.77 metros cuadrados** colindante a la Avenida Venustiano Carranza, calle Hidalgo y calle Humboldt, de la colonia Obispedo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Obispedo, del Municipio de Monterrey, N.L.

SEGUNDO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial, de fecha 27-veintisiete de abril del presente año señalan lo siguiente: se deberá respetar límites de propiedad de acuerdo a escrituras, Para la calle Hidalgo esquina con Avenida Venustiano Carranza deberá respetar ochavo con radio de giro de 5.00 metros y para calle Humboldt esquina con Avenida Venustiano Carranza deberá respetar ochavo con radio de giro de 3.00 metros. 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 efecto 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----

C. LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

C. ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/jamc/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse GABRIEL CAMARILLO UGARTE siendo las 12:42 horas del día 15 del mes de JULIO del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA FIRMA
NOMBRE Jorge E. Camarillo Ugarte NOMBRE GABRIEL J. CAMARILLO UGARTE

