



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Nº de Oficio: 7819/SEDUE/2018

Expediente Nº S-062/2018

Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

C.C. MARIA ESTHELA DIAZ PEREZ Y ENRIQUE DAVID MAY DIAZ

C. Prolongación Marsella #3055, Col. Altavista.

Monterrey, N.L

Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de agosto de 2018-dos mil dieciocho. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-062/2018**, formado con motivo del escrito presentado el 14-catorce de junio del 2018-dos mil dieciocho por los **C.C. MARIA ESTHELA DIAZ PEREZ Y ENRIQUE DAVID MAY DIAZ** en su carácter PROPIETARIOS por medio del cual solicita la autorización de **Fusión en 01-una porción, de 03-tres lotes** predio identificado con el número el expediente catastral **52-001-013** con una superficie de **10,010.65 m2**, predio identificado con el número de expediente catastral **52-001-025** con una superficie de **19,045.80 m2** y predio identificado con el número de expediente catastral **52-001-026** con una superficie de **19,000.81 m2** los cuales se acreditan mediante las siguientes documentales : **a)** Escritura Pública Número **10,927**-diez mil novecientos veintisiete, de fecha 25-veinticinco de octubre del 2011 dos mil once, ante el Lic Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **9473**, Volumen 279, libro 379, Sección Propiedad, Monterrey, de fecha 28-veintiocho de noviembre del 2011-dos mil once, **b)** Rectificación de medidas, ratificada en fecha 11-once de mayo del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito; según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 129/286238/18-ciento veintinueve diagonal doscientos ochenta y seis mil doscientos treinta y ocho diagonal dieciocho e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número **3094**, Volumen 119, Libro 62, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 28-veintiocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, **c)** Escritura Pública Número **12,488**-doce mil cuatrocientos ochenta y ocho, de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2012 dos mil doce, ante el Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **1247**, Volumen 285, libro 50, Sección Propiedad, Monterrey, de fecha 12-doce de febrero del 2013-dos mil trece, **d)** Escritura Pública Número **22,595**-veintidos mil quinientos noventa y cinco, de fecha 20-veinte de julio del 2017 dos mil diecisiete, en el

1/6

014100

ORIGINALISEDUE MONTERREY



Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular número 19-diecinueve, con ejercicio en este Primer Distrito del Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **9966**, Volumen 297, libro 399, Sección I Propiedad, Monterrey, de fecha 10-diez de noviembre del 2017-dos mil diecisiete; **e)** Rectificación de medidas, ratificada en fecha 11-once de mayo del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito; según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 129/286240/18-ciento veintinueve diagonal doscientos ochenta y seis mil doscientos cuarenta diagonal dieciocho e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número **3091**, Volumen 119, Libro 62, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 28-veintiocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, **f)** Escritura Pública Número **15,044**-quince mil cuarenta y cuatro, de fecha 23-veintitres de diciembre del 2014 dos mil catorce, ante el Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **2224**, Volumen 291, libro 89, Sección Propiedad, Monterrey, de fecha 17-diecisiete de marzo del 2015-dos mil quince, **g)** Rectificación de medidas, ratificada en fecha 11-once de mayo del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito; según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 129/286239/18-ciento veintinueve diagonal doscientos ochenta y seis mil doscientos treinta y nueve diagonal dieciocho e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número **3092**, Volumen 119, Libro 62, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 28-veintiocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, predios colindantes a las calles La Bola Norte, Antiguo Camino a Villa de Santiago, Carretera Nacional y Rio Sabinos, Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, 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 Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en una zona que se clasifica como Habitacional Multifamiliar.

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. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 14-catorce de junio de 2018-dos mil dieciocho, manifiesta lo siguiente: "...nos permitimos solicitarle la FUSION de 03-tres predios identificados



GOBIERNO MUNICIPAL
2015 - 2018



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

con los expedientes catastrales 52-001-013, 52-001-025 y 52-001-026... por así convenir a los intereses del propietario..."

IV. Que de acuerdo a certificados de gravamen de fecha 29-veintinueve de mayo de 2018-dos mil dieciocho, los predios identificados con los números de expediente catastral 52-001-013 y 52-001-025 reportan hipoteca por la cantidad de \$50,000,000.00 M.N. (CINCUENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANREGIO", hipoteca por la cantidad de \$48,793,189.00 M.N. (CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANREGIO, S.A.", hipoteca por la cantidad de \$50,000,000.00 M.N. (CINCUENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANREGIO, S.A.", hipoteca por la cantidad de \$42,511,760.79 M.N. (CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS SESENTA CON SETENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANREGIO, S.A.", hipoteca por la cantidad de \$20,000,000 M.N. (VEINTE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANREGIO, S.A.", hipoteca por la cantidad de \$6,000,000 M.N. (SEIS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANREGIO, S.A.", hipoteca por la cantidad de \$25,000,000 M.N. (VEINTICINCO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANREGIO, S.A.", hipoteca por la cantidad de \$50,000,000.00 M.N. (CINCUENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANREGIO, S.A.", hipoteca por la cantidad de \$25,000,000 M.N. (VEINTICINCO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANREGIO, S.A.", hipoteca por la cantidad de \$42,511,760.79 M.N. (CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS SESENTA CON SETENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.) en favor de la persona moral denominada "BANREGIO, S.A."

En relación a lo señalado en el párrafo que antecede, el promovente del trámite presenta escrito de fecha 12-doce de junio de 2018-dos mil dieciocho, signado por los CC. LIC. ISMAEL ANGUIANO CARRILLO Y LIC. VERONICA ELIZABETH CASAS IBARRA, en representación de "BANCO REGIONAL DE MONTERREY, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO", manifestando lo siguiente: "En atención a su solicitud en la cual nos informan de realizar una RECTIFICACION DE MEDIDAS Y FUSION...Al respecto y en atención a su solicitud, nos permitimos informarle que esta Institución Bancaria está de acuerdo en autorizar dicha operación, en los términos antes señalados, siempre y cuando se cumplan con las siguientes condiciones: a) Que el trámite que realizaran no afecte a los inmuebles que actualmente garantizan el adeudo que tiene MARIA ESTHELA DIAZ PEREZ Y ENRIQUE DAVID MAY DIAZ y se efectúe sin afectar en forma alguna los términos en los cuales se constituyó el gravamen sobre el mismo a favor de BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A.; INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO. b) Que una vez que se formalice la Rectificación de Medidas y/o la escritura correspondiente se encuentre debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se nos permita copia de la misma para integrarla a nuestros expedientes."

V. Que del proyecto presentado se desprende que el predio identificado con el número de expediente catastral 52-001-013 con una superficie de 10,010.65 m2 colindante a las calles La Bola Norte y Antiguo Camino a Villa de Santiago, predio identificado con el número de expediente catastral 52-001-025 con



una superficie de **19,045.80 m²** colindante a las calles La Bola Norte y Carretera Nacional y predio identificado con el número de expediente catastral **52-001-026** con una superficie de **19,000.81 m²** colindante a las calles Carretera Nacional y Rio Sabinos; se fusionarán para formar un **Lote** con una superficie de **48,057.26 m²** colindante a las calles La Bola Norte, Antiguo Camino a Villa de Santiago, Carretera Nacional y Rio Sabinos, Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, del Municipio de Monterrey, N.L.

VI. 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 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 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 279 y 280 fracciones I a la IX 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 139 y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y 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 predio identificado con el número de expediente catastral **52-001-013** con una superficie de **10,010.65 m²** colindante a las calles La Bola Norte y Antiguo Camino a Villa de Santiago, predio identificado con el número de expediente catastral **52-001-025** con una superficie de **19,045.80 m²** colindante a las calles La Bola Norte y Carretera Nacional y predio identificado con el número de expediente catastral **52-001-026** con una superficie de **19,000.81 m²** colindante a las calles Carretera Nacional y Rio Sabinos; se fusionarán para formar un **Lote** con una superficie de **48,057.26 m²** colindante a las calles La Bola Norte, Antiguo Camino a Villa de Santiago, Carretera Nacional y Rio Sabinos, Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, del Municipio de Monterrey, N.L.

SEGUNDO: Los Límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, relotificaciones o subdivisiones de lotes o predios. Los lotes o predios resultantes de las acciones mencionadas tendrán el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas de



GOBIERNO MUNICIPAL
2015 - 2018



MONTERREY

LA GRAN CIUDAD

SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

acuerdo al plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y a la Matriz de Compatibilidad del mismo.

TERCERO: De acuerdo al alineamiento vial de fecha 13-trece de diciembre de 2017-dos mil diecisiete y 04-cuatro de junio del 2018-dos mil dieciocho, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle La Bola Norte respetar paramento fijo de 16.00 m del límite de propiedad hacia su propiedad. Para Carretera Nacional, respetar sección vial de 64.00m, 32.00 m del eje del camellón central hacia su propiedad. Para la calle Rio Sabinos respetar paramento fijo de 16.00 m del límite de propiedad hacia su propiedad. Respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 mts en las esquinas. Para la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago respetar sección vial de 30.00 m, 15 m del eje del camino hacia su propiedad. Si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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. De acuerdo al Artículo 279 la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León 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 la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.*, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, 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 280 fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero 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 conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda, Maleny Coral Aranda Celestino y Daniel Martin Martínez Barrón, 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. -----



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

VCG/gsp/mcac/SES/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Arq. Jorge Armando Ipiña Sifuentes siendo las 12:33 horas del día 05 del mes de Septiembre del año 20 18.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Maleny Aranda

FIRMA [Firma manuscrita]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE JORGE A. IPIÑA SIFUENTES

FIRMA [Firma manuscrita]