



INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO MONEX, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**
Av. Hidalgo No. 433-A, Centro, Monterrey, Nuevo León
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-099/2022 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 08-ocho días del mes de noviembre del 2022-dos mil veintidós. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. S-099/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 25-veinticinco de agosto del 2022-dos mil veintidós, presentada por el **C. Francisco Javier Hernández Tello, Apoderado Legal de la persona moral denominada BANCO MONEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, en carácter de propietaria, respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **02-096-008** con superficies de **2,148.49 metros cuadrados y 367.83 metros cuadrados y 02-096-009** con superficie de **466.72 metros cuadrados**; ubicados frente a la calle Humbolt y a la Av. Hidalgo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León y

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha veinticinco (25) de agosto de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expediente catastral **02-096-008** con superficies de **2,148.49 metros cuadrados y 367.83 metros cuadrados y 02-096-009** con superficie de **466.72 metros cuadrados, para quedar en uno (01) con superficie total de 2,983.04 metros cuadrados**; ubicados frente a la calle Humbolt y a la Av. Hidalgo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León; solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-099/2022**.

SEGUNDO. - El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. Francisco Javier Hernández Tello, Apoderado Legal de la persona moral denominada BANCO MONEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, (propietaria).
2. Copia simple del Instrumento Público número 51,823-cincuenta y un mil ochocientos veintitrés, de fecha 17-diecisiete de agosto de 2022-dos mil veintidós, pasado ante la fe del C. Pedro Joaquín Romano Zarate, titular de la Notaría número 123-ciento veintitrés de la Ciudad de México, relativo al Poder General



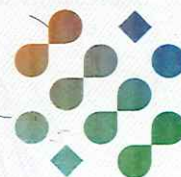
Limitado Revocable para Actos de Administración que otorga Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en relación al Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria con Actividades Empresariales número F/8582, a favor del C. Francisco Javier Hernández Tello y otros. Anexan copia simple de la identificación oficial del C. Francisco Javier Hernández Tello.

3. Copia simple de la Escritura número 51,993-cincuenta y un mil novecientos noventa y tres, de fecha 02-dos de abril de 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del C. Miguel Alessio Robles, Notario número 19-diecinueve de la Ciudad de México, relativa al Contrato de Sociedad denominada Comerica Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, inscrita en el Registro Público de Comercio, en el folio mercantil número 221910, en fecha 12-doce de mayo de 1997-mil novecientos noventa y siete.
4. Copia simple del Instrumento Público número 76,351-setenta y seis mil trescientos cincuenta y uno, de fecha 15-quince de agosto de 2006-dos mil seis, pasado ante la fe del C. Miguel Alessio Robles, Notario número 19-diecinueve de la Ciudad de México, relativa al Cambio de denominación de Comerica Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, al de Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, inscrita en el Registro Público de Comercio, en el folio mercantil número 221912, en fecha 15-quince de febrero de 2007-dos mil siete.
5. Copia simple de la Escritura Pública número 15,198-quince mil ciento noventa y ocho, de fecha 26-veintiséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Desarrollo Inmobiliario, con Derecho de Reversión Número F/8582, a cuyo patrimonio se aportan los predios objeto del trámite que nos ocupa, y en el que Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, tiene el carácter de fiduciaria, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 4313, volumen 312, libro 173, sección Propiedad, fecha 06-seis de mayo de 2022-dos mil veintidós.
6. Copia simple de escrito de fecha 20-veinte de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral con sede en Monterrey, Nuevo León, mediante el cual solicita la **Rectificación de Medidas** respecto de los predios identificados con el número de expediente catastral 02-096-008; escrito ratificado el día 29-veintinueve del mismo mes y año, ante el Licenciado Jorge Eugenio Fernández Palacios, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaría Pública número 107-ciento siete, de la cual es titular el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado, según consta en el Acta levantada fuera de Protocolo número 107/33,753/21, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 2596, volumen 127, libro 52, sección Auxiliares en fecha 25-veinticinco de abril de 2022-dos mil veintidós.
7. Copia simple del **Acta Aclaratoria** de fecha 06-seis de octubre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, respecto de los predios identificados con el número de expediente catastral 02-096-008, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo



el número 6569, volumen 127, libro 132, sección Auxiliares en fecha 14-catorce de octubre de 2022-dos mil veintidós.

8. Copia simple de escrito de fecha 10-diez de junio de 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la **Rectificación de Medidas** respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 02-096-009; escrito ratificado el día 15-quince del mismo mes y año, ante el Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, titular de la Notaría Pública número 40-cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta levantada fuera de Protocolo número 040/60,631/22, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 4487, volumen 127, libro 90, sección Auxiliares en fecha 13-trece de julio de 2022-dos mil veintidós.
9. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificados con el número de expediente catastral 02-096-008, autorizado en fecha 14-catorce de octubre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25535782/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria, bajo el Número 4313, volumen 312, libro 173, sección Propiedad, fecha 06-seis de mayo de 2022-dos mil veintidós; 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.
10. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 02-096-009, autorizado en fecha 13-trece de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25468031/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria, bajo el Número 4313, volumen 312, libro 173, sección Propiedad, fecha 06-seis de mayo de 2022-dos mil veintidós; 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.
11. Copia simple de los 02-dos alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fechas 03-tres de diciembre de 2020-dos mil veinte y 15-quince de junio de 2021-dos mil veintiuno, relativo a los expedientes administrativos TV-000497/20 y TV-000208/21.
12. Copia simple de 03-tres recibos de pago de impuesto predial números 378d-2066, LINEA-21726 y LINEA-218193, de fecha 20-veinte de enero, 13-trece de septiembre y 27-veintisiete de octubre, del año en curso, con lo cual acredita que los referidos predios, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
13. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **02-096-008 y 02-096-009**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
14. 02-dos Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.



15. Escrito firmado por el C. Francisco Javier Hernández Tello, Apoderado Legal de la persona moral denominada BANCO MONEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "... toda vez que, es el primer paso para iniciar trámites para Licencia de Construcción."
16. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

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; 16, fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V y LII, 101 fracciones IV y XIV, 102 fracciones II y XVI y Tercero Transitorio, del Reglamento de la Administración Pública Municipal 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 Centro, Distrito Urbano Centro.
- 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 **02-096-008** con superficies de **2,148.49 metros cuadrados** y **367.83 metros cuadrados** y **02-096-009** con superficie de **466.72 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **POLÍGONO RESULTANTE** con superficie de **2,983.04 metros cuadrados**; ubicados frente a la calle Humbolt y a la Av. Hidalgo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000028614**, de fecha 07-siete de noviembre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$4,041.24 (CUATRO MIL CUARENTA Y UN PESOS 24/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, correspondientes a lo



establecido en el Artículo 52-bis Fracción I de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

VII. Que en el presente caso, el proyecto de **Fusión** cumple con los requisitos que señalan los artículos 229 y 306, 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, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la fusión de los lotes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria 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 **02-096-008** con superficies de **2,148.49 metros cuadrados** y **367.83 metros cuadrados** y **02-096-009** con superficie de **466.72 metros cuadrados**, para formar un **POLÍGONO RESULTANTE** con superficie de **2,983.04 metros cuadrados**; ubicados frente a la calle Humbolt y a la Av. Hidalgo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: En relación al escrito referido en el número 15 del Resultando Segundo del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, respecto del motivo de su solicitud de fusión es "... *toda vez que, es el primer paso para iniciar trámites para Licencia de Construcción.*", se hace de su conocimiento que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 305, primer párrafo, dispone lo que a continuación se transcribe: "*Artículo 305.- Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, retificaciones 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 para lograr el objeto planteado en su petición, deberá cumplir con lo señalado en el diverso numeral 310 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

TERCERO: 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.

CUARTO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial con fechas 03-tres de diciembre de 2020-dos mil veinte y 15-quinze de junio de 2021-dos mil veintiuno, si se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de las vías públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que deberá respetar los alineamientos viales que gráficamente se indican en el plano del proyecto que al efecto se autoriza.

QUINTO: 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."

SEXTO: 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 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: Notifíquese personalmente por conducto del 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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Lic. Rina Arely Ramos Vázquez
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

LMVA/gsp/ldca

Siendo las 15:25 horas del día 11-NOVIEMBRE del mes de NOVIEMBRE del año 2022-VEINTIDÓS, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: OSCAR SANCHEZ VAZQUEZ
FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [REDACTED]
FIRMA: [REDACTED]