



INSTRUCTIVO

BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO No. BI12323
Lázaro Cárdenas, No. 303 Piso 28, Corporativo Prosser, San Pedro Garza García, Nuevo León
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-013/2024 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice: -----

En Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-013/2024**, formado con motivo de la solicitud de 06-seis de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. Sergio Saúl Sánchez González, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG, S.A. de C.V.**, está en representación de la institución bancaria denominada **BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO No. BI12323**, siendo esta última Fiduciaria, respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 56-031-008 con superficie de 375.00 metros cuadrados y 70) 56-031-010 con superficie de 375.00 metros cuadrados, que dan frente a la avenida Lázaro Cárdenas, del Fraccionamiento de los Empleados de la S.F.E.O. en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 06-seis de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 56-031-008 con superficie de 375.00 metros cuadrados y 70) 56-031-010 con superficie de 375.00 metros cuadrados, para formar **un Lote Fusionado** con una superficie de **750.00 metros cuadrados**, con frente a la avenida Lázaro Cárdenas, del Fraccionamiento de los Empleados de la S.F.E.O. en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del presente trámite.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. Sergio Saúl Sánchez González, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SOLAG, S.A. de C.V.**, está en representación de la institución bancaria denominada **BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO No. BI12323**, siendo esta última Fiduciaria.
2. Que se acredita el interés jurídico mediante los siguientes documentales:
 - Copia simple de la escritura pública número 25,281-veinticinco mil doscientos ochenta y uno, de fecha 18-dieciocho de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público número 60, con ejercicio en este Primer Distrito, relativa a el Convenio de Aportación de Inmueble con Derecho de Reversión al Patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario y de Administración número BI12323, compareciendo la señora María Lourdes Sánchez Terrones como "Fideicomitente A y/o Fideicomitente y Fideicomisaria A", la sociedad Desarrollos Inmobiliarios SOLAG, S.A. de C.V., como "Fideicomitente B y/o Fideicomitente y Fideicomisaria B" y como "Depositario", la sociedad SOLAG Residencias, S.A.P.I. de C.V. "Fideicomitente C y/o Fideicomitente y Fideicomisaria C", **BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO No. BI12323**, como "Fiduciaria", en la cual la "Fideicomitente A y/o Fideicomitente y Fideicomisaria A" aportó los siguientes inmuebles: Lote número 8 y ½ 9 manzana número 31 con una superficie de 375.00 metros cuadrados 56031008 y el Lote ½ 9 y 10 manzana 31 con una superficie de 375.00 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 56031010, acordando que la guarda y custodia de los inmuebles se encomendó bajo la absoluta responsabilidad de Desarrollos Inmobiliarios SOLAG, S.A. de C.V., designado como



Depositorio. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 10730, volumen 315, libro 430, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 03-tres de noviembre de 2023-dos mil veintitrés.

3. Que se acredita la existencia y subsistencia legal de la persona moral denominada **BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO No. BI12323** y **Desarrollos Inmobiliarios SOLAG, S.A. de C.V.**, así como la personalidad jurídica, mediante los siguientes documentales:

- Presenta 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, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Sociedad Anónima, donde se constituye la sociedad **BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico número 140790*1 en fecha 12-doce de agosto del 2013-dos mil trece.
- Presenta copia simple de la escritura pública número 25,296-veinticinco mil doscientos noventa y seis, de fecha 21-veintiuno de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al otorgamiento de Poder especial para actos de administración, por parte de **BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO No. BI12323**, a favor de la sociedad **Desarrollos Inmobiliarios SOLAG, S.A. de C.V.** lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 6427, volumen 151, libro 257, sección Res. y Conv. Diversos, unidad Monterrey, en fecha 11-once de octubre del 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta copia simple de la póliza número 371-trescientos setenta y uno, de fecha 17-diecisiete de febrero del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante el Corredor público número 37, relativa al Contrato de Sociedad Mercantil, en el cual se constituye la sociedad denominada **Desarrollos Inmobiliarios SOLAG, S.A. de C.V.**, misma en la cual se designa al señor Sergio Saúl Sánchez González como Administrador Único, otorgándole todas las facultades, entre las cuales son poder para actos de administración, pleitos y cobranzas, de dominio, entre otros. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico número 2021009989 en fecha 18-dieciocho de febrero del 2021-dos mil veintiuno.

4. Presenta los siguientes Certificados de Libertad de Gravámenes

- Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 56-031-008, expedido en fecha 12-doce de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26661794/2023, cuya propiedades se encuentran inscrita a favor de **BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**, con datos de inscripción bajo el número 10730, volumen 315, libro 430, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 03-tres de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, 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.
- Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 56-031-010, expedido en fecha 22-veintidós de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26622733/2023, cuya propiedades se encuentran inscrita a favor de **BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE**, con datos de inscripción bajo el número 10730, volumen 315, libro 430, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 03-tres de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, 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.

5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicita, de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 56-031-008 con superficie de 375.00 metros cuadrados y 70) 56-031-010 con superficie de 375.00 metros cuadrados, para formar **un Lote Fusionado** con una superficie de **750.00 metros cuadrados**, con frente



a la avenida Lázaro Cárdenas, del Fraccionamiento de los Empleados de la S.F.E.O. en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

6. Copia simple de los alineamientos viales con número de expedientes administrativos PT-ALVI 000129/23 y PT-ALVI 000130/23, de fecha 24-veinticuatro de marzo de 2023-dos mil veintitrés.
7. Presenta los siguientes comprobantes de Impuesto Predial:
 - Copia simple del recibo de pago de impuesto predial de fecha 04-cuatro de enero del 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 403E-350, con lo cual hacen constar que el lote con número de expediente catastral 70) 56-031-008, al momento del ingreso de la solicitud, se encuentra al corriente del Impuesto Predial.
 - Copia simple del recibo de pago de impuesto predial de fecha 04-cuatro de enero del 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 403E-351, con lo cual hacen constar que el lote con número de expediente catastral 70) 56-031-010, al momento del ingreso de la solicitud, se encuentra al corriente del Impuesto Predial.
8. Carta Motivo. - **Que el promovente presentó escrito de fecha 06-seis de enero del 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "El motivo de dicha solicitud: Una vez que sea autorizada la fusión, se presentara un proyecto vertical para desarrollar departamentos, lofts y cuarto estilo hotel, respetando el cus, cos y la matriz de compatibilidad de acuerdo al plan de desarrollo urbano de dicho municipio".**
9. Carta Poder original de fecha 08-ocho de enero del 2024-dos mil veinticuatro, otorgado por el C. Sergio Saúl Sánchez González, a favor del C. [REDACTED] fungiendo como testigos las C.C. [REDACTED] anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
10. 04-cuatro fotografías del predio
11. 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

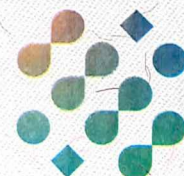
Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

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, L y LII 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. Que los promovente cumplen 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 según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una **Densidad D-12 Densidad Alta de hasta 150 viviendas por hectárea**, de conformidad con en 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.



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 expedientes catastrales 70) 56-031-008 con superficie de 375.00 metros cuadrados y 70) 56-031-010 con superficie de 375.00 metros cuadrados, se proponen fusionarse para formar **un Lote Fusionado** con una superficie de **750.00 metros cuadrados**, con frente a la avenida Lázaro Cárdenas, del Fraccionamiento de los Empleados de la S.F.E.O. en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **317000033731**, de fecha 09-nueve de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$4,559.94 (CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 94/100 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, 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 V del presente apartado de Considerandos.

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 expedientes catastrales 70) 56-031-008 con superficie de 375.00 metros cuadrados y 70) 56-031-010 con superficie de 375.00 metros cuadrados, para formar **un Lote Fusionado** con una superficie de **750.00 metros cuadrados**, con frente a la avenida Lázaro Cárdenas, del Fraccionamiento de los Empleados de la S.F.E.O. en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a los Alineamientos viales emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 24-veinticuatro de marzo de 2023-dos mil veintitrés, con número de expedientes administrativos PT-ALVI 000129/23 y PT-ALVI 000130/23, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Av. Lázaro Cárdenas, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

TERCERO: Se hace del conocimiento al interesado, 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."

CUARTO: 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.



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

N° de Oficio: 01998/SEDUSO/2024
Expediente N° S-013/2024
Asunto: Fusión

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 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.

SEXTO: 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, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Lic. Tania Virginia Neri Borjas, Encargada de Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

[Firma]
LIC. TANIA VIRGINIA NERI BORJAS
ENCARGADA DE DESPACHO DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

[Firma]
Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

[Firma]
Arq. Jorge A. Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

BRGC/LDCA/LEMR

Siendo las 01:08 horas del día 30-treinta del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted], en su carácter de gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 2, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ARQ. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: *[Firma]*

FIRMA: [Redacted]

