



INSTRUCTIVO

AL APODERADO LEGAL DE GE PROPERTIES, S.A. DE C.V.  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:  
ADOLFO PRIETO N° 1913 B, OBRERA, MONTERREY, NUEVO LEÓN  
PRESENTE:

Dentro del Expediente Administrativo número S-097/2023 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 07-siete días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés.-----

VISTO . - El expediente administrativo número S-097/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 25-veinticinco de agosto de 2023-dos mil veintitrés, presentada por el C. OSCAR EDUARDO ESCALANTE MARTÍNEZ, en carácter de apoderado legal de GE PROPERTIES S.A DE C.V.; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 06-102-001 con superficie de 1,328.36 metros cuadrados y 06-102-010 con superficie de 782.54 metros cuadrados, predios con frente a la calle José Mariano Jiménez y a la av. Cuauhtémoc, colonia Sarabia en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en el Municipio de Monterrey, N.L., y

RESULTANDO

PRIMERO.- La solicitante en fecha 25-veinticinco de agosto de 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la FUSIÓN de los predios identificados con los números de expediente catastral 06-102-001 con superficie de 1,328.36 metros cuadrados y 06-102-010 con superficie de 782.54 metros cuadrados, para quedar en uno (01) con superficie total de 2,110.90 metros cuadrados, predio con frente a la calle José Mariano Jiménez y a la av. Cuauhtémoc, colonia Sarabia en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en el Municipio de Monterrey, N.L., misma que integró el expediente administrativo número S-097/2023.

SEGUNDO. - La peticionaria adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

- Solicitud de trámite de fecha 25-veinticinco de agosto de 2023-dos mil veintitrés firmada por el C. OSCAR EDUARDO ESCALANTE MARTÍNEZ, que se ostenta en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada GE PROPERTIES S.A. DE C.V.
- Copia simple de la escritura pública número 18, 701 de fecha 27-veintisiete de octubre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de una sociedad denominada GE PROPERTIES, S.A. DE C.V., misma en la cual se otorga poder al C. OSCAR EDUARDO ESCALANTE MARTÍNEZ, lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico 160078 \* 1 de fecha 27-veintisiete de abril de 2016-dos mil dieciséis.
- Poder simple de fecha 10-diez de agosto de 2023- dos mil veintitrés, otorgado por GE PROPERTIES S.A. DE C.V., al C. Aarón García Guerrero.
- Copia simple de la Credencial para Votar de los [REDACTED]
- Plano del proyecto en donde los lotes con expedientes catastrales 06-102-001 con superficie de 1,328.06 m2 y 06-102-010 con superficie de 782.54 m2, propiedad de GE PROPERTIES S.A. DE C.V., se fusionarán para formar un LOTE FUISONADO con una superficie de 2,110.90 m2.
- Títulos que acreditan la propiedad:



**Asunto: Fusión**

- Copia simple de la Escritura pública número 24,321, de fecha 24-veinticuatro de junio del año 2020- dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza Notario Público Titular de la Notaría Pública número 43, con ejercicio en este Municipio relativa al Contrato De Compra Venta De Bien Inmueble, comparecieron de una parte el señor [REDACTED] como "LA PARTE VENDEDORA" y por otra parte al señor Oscar Eduardo Escalante Martínez, como "LA PARTE COMPRADORA", respecto del lote del terreno con superficie de 1,288.00 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 06-102-001 y al lote del terreno con superficie de 802.65 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 02-106-010. La anterior quedando encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 3713, volumen 306, libro 149, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 12-doce de agosto de 2020-dos mil veinte.
  - Copia simple de la escritura pública número 24,322, de fecha 24-veinticuatro de junio del año 2020- dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 43, con ejercicio en este Municipio relativa al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, comparecieron por una parte el BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO como "el Banco" representado por sus apoderados los Licenciados ISRAEL VILLARREAL GONZÁLEZ Y JAVIER ARTURO MARTÍNEZ VALDEZ, y por otra parte comparece GE PROPERTIES, S.A. DE C.V., como "LA ACREDITADA", donde los inmuebles se ofrecen en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del contrato. La anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2241, volumen 196, libro 90, sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2020-dos mil veinte.
  - ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 123/327,206/23, de fecha 03-tres de agosto del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Javier de la Garza Vázquez Notario Público Suplente número 123, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, suscrita por los señores ISRAEL VILLARREAL GONZÁLEZ Y JAVIER ARTURO MARTÍNEZ VALDEZ en su carácter de apoderados de la sociedad denominada BANCO REGIONAL, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, en el cual manifiestan su conformidad con dicho acto jurídico (trámite de fusión), en virtud de no afectar el gravamen constituido sobre los inmuebles.
  - Copia simple de la escritura pública número 24,351, de fecha 30-treinta de junio de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 43, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la designación del compareciente OSCAR EDUARDO ESCALANTE MARTÍNEZ como Delegado Especial para Protocolizar el acta y formalizar los acuerdos adoptados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de GE PROPERTIES S.A. DE C.V., que celebraron el día 31-treinta y uno de marzo del 2020-dos mil veinte. Lo anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público del Comercio, bajo el folio mercantil electrónico 160078 con fecha de ingreso 21-veintiuno de agosto de 2020-dos mil veinte.
  - Rectificación de medidas y Aclaración de descripción de medidas y colindancias, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Javier de la Garza Vázquez, Notario Suplente de la Notaría 123, con ejercicio en este Municipio, compareciendo Oscar Eduardo Martínez Escalante en su carácter de Gerente General Único de la sociedad GE PROPERTIES S.A. DE C.V., en la cual resultan los inmuebles con las siguientes superficies; inmueble identificado con el expediente catastral 70-06-102-001 con superficie de 1,328.36 metros cuadrados y 70-06-102-010 con superficie de 782.54 metros cuadrados. La anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2061, volumen 129, libro 42, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 10-diez de marzo 2023-dos mil veintitrés.
7. Certificado de libertad de gravámenes, el cual certifica que las propiedades se encuentran inscritas a favor de BANCO REGIONAL S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO., lotes marcados con el número 1419 de la Avenida Cuauhtémoc, identificado con expediente catastral 70-06-102-001 y 1408 de la Avenida Universidad (antes Cuauhtémoc), identificado con expediente catastral 70-06-102-010, en esta ciudad de Monterrey, N.L., con número



N° de Oficio: 25682/SEDUSO/2023  
Expediente número: S-097/2023

Asunto: Fusión

de folio 26417838/2023 de fecha 04-cuatro de agosto de 2023-dos mil veintitrés otorgado por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, registra en su margen constancia vigente alguna de crédito hipotecario.

8. Conforme a los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 19-diecinueve de mayo 2022-dos mil veintidós, expediente TV. No. 000221/22, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle José Mariano Jiménez, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la Av. Cuauhtémoc, respetar sección vial de 36.00mts., 18.00mts. de eje de avenida hacia ambos lados. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.
9. Escrito motivo el cual el promovente anexó en fecha 25-veinticinco de agosto de 2023-dos mil veintitrés firmada por el C. OSCAR EDUARDO ESCALANTE MARTÍNEZ, que se ostenta en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada GE PROPERTIES S.A. DE C.V., en el cual solicita lo siguiente: "...EL MOTIVO POR EL CUAL SE REQUIERE EL TRAMITE DE FUSION, ES PARA PODER PAGAR 1 SOLO PREDIAL YA QUE EN LOS PREDIOS HAY UN PROYECTO EN CONJUNTO..."
10. 4 fotografías a color.
11. Copia simple del recibo de pago con folio número 314 A-3626 de fecha 28-veintiocho de febrero de 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con número de expediente catastral 06-102-001, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.
12. Copia simple del recibo de pago con folio número 314 A-3627 de fecha 28-veintiocho de febrero de 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con número de expediente catastral 06-102-010, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.
13. Pago de los derechos correspondientes de fecha 21-veintiuno de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés con dirección Av. Cuauhtémoc.

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 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. 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.

IV. Conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, los lotes objeto del trámite de fusión, están ubicados según el Plano de **Densidades D-10 Densidad Alta de hasta 105 viviendas por hectárea**, de conformidad con 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.



Asunto: Fusión

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **06-102-001** con superficie de **1,328.36 metros cuadrados** y **06-102-010** con superficie de **782.54 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con superficie de **2,110.90 metros cuadrados**, predio con frente a las calles José Mariano Jiménez y a la Av. Cuauhtémoc, colonia Sarabia en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en el Municipio de Monterrey, N.L.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio número **3170000031618** de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$4,357.08 (CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 08/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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 **06-102-001** con superficie de **1,328.36 metros cuadrados** y **06-102-010** con superficie de **782.54 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con superficie de **2,110.90 metros cuadrados**, predio con frente a las calles José Mariano Jiménez y a la Av. Cuauhtémoc, colonia Sarabia en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en el Municipio de Monterrey, N.L.

**SEGUNDO:** De acuerdo al Alineamiento vial emitido por la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 19-diecinove de mayo de 2022-dos mil veintidós, expedientes TV No. 000221/22, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle José Mariano Jiménez, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la Av. Cuauhtémoc, respetar sección vial de 36.00mts., 18.00mts. de eje de avenida hacia ambos lados. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**TERCERO:** Deberá efectuar a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender el predio resultante que se genere. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, en caso de que se transmita la propiedad del referido lote, a fin de que se formalice dicha obligación.

**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, 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." En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, la autorización de



Nº de Oficio: 25682/SEDUSO/2023 Expediente número: S-097/2023

Asunto: Fusión

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.

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. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

ARQ. JORGE A. MARTÍNEZ CASTILLO DIRECTOR PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS, SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS

TVNB /amr/lidca/lemr/dmgm

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de gestor del mes de noviembre del año 2023 siendo las 12:50 horas del día 09-nov-23

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE:

ARQ. LEONARDO CONTRERAS

CREDENCIAL

117273

FIRMA:

[Signature]

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE:

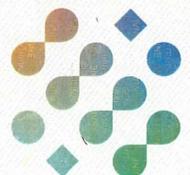
[redacted]

No. IDENTIFICACION:

[redacted]

FIRMA:

[redacted]



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-097/2023
	Fecha de Clasificación	22 de marzo 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	22 de marzo de 2024, Acta 03/2024 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre. Página 2: 1.Nombre. Página 5: 1. Nombre, 2. Ocr(Credencial de elector), 3. Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Wida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.