



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 01483/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-125/2023
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA VIGABA, S.A DE C.V.
Calle Degollado, No. 605, Colonia Obispado, Monterrey, Nuevo León.
PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-125-2023 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 21-veintiún días del mes de marzo del 2024-dos mil veinticuatro. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-125/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-uno de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, presentada por el **C. Julio Villarreal González**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **VIGABA, S.A de C.V.**, esta última en su carácter de propietario; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **70) 11-205-007** con superficies de **1,462.00 metros cuadrados** y **1,130.00 metros cuadrados** y **70) 11-205-008** con superficie de **2,304.00 metros cuadrados**, con frente a las calles Degollado y Matamoros en la Delegación Centro, Distrito Urbano Obispado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y,

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 01-uno de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **70) 11-205-007** con superficies de **1,462.00 metros cuadrados** y **1,130.00 metros cuadrados** y **70) 11-205-008** con superficie de **2,304.00 metros cuadrados**, para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **4,896.00 metros cuadrados**, con frente a las calles Degollado y Matamoros en la Delegación Centro, Distrito Urbano Obispado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-125/2023**.

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

1.Solicitud de trámite correspondiente signada por el **C. Julio Villarreal González**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **VIGABA, S.A de C.V.**, esta última en su carácter de propietario, en carácter de propietario, de fecha 01-uno de diciembre del 2023-dos mil veintitrés.

2. Que se acredita el interés jurídico mediante las siguientes documentales:

Inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-205-007:

Copia simple de la escritura pública número 10,757- diez mil setecientos cincuenta y siete, de fecha 10-diez de noviembre del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Oscar Rodríguez Hibler, Notario Público Titular número 107, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a la Protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas que celebra la empresa **VIGABA, S.A de C.V.** y Aportación de Bienes Inmuebles que celebra por sus propios derechos el señor [REDACTED] a favor de la empresa **VIGABA, S.A de C.V.**, respecto a la finca marcada con el número 619, de la calle Degollado Sur, marcado con el plano de subdivisión con el número 19 y la finca marcada con el número 615, de la calle Degollado Sur, marcado con el plano de subdivisión con el número 7, ambos inmuebles identificados bajo el número de expediente catastral 11-205-007. Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1482, volumen 273, libro 60, sección Propiedad, de fecha 19-diecinove de febrero de 2009- dos mil nueve.

Copia simple de la escritura pública número 10,423-diez mil cuatrocientos veintitrés, de fecha 25 veinticinco de abril del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular número 12, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Rectificación de Medidas del inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-205-007, correspondiéndole a la finca marcada con el número 615 una superficie de 1,130.00 metros cuadrados y la finca marcada con el número 619 una superficie de 1,462.00 metros cuadrados. Lo



anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 6583, volumen 129, libro 132, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 05-cinco de octubre de 2023-dos mil veintitrés.

Inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-205-008:

Copia simple de la escritura pública número 2,313- dos mil trescientos trece, de fecha 12-doce de noviembre del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Notario Público Titular número 107, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Transmisión de Bien Inmueble, compareciendo la sociedad mercantil denominada ALFRA, S.A. de C.V. como "La sociedad Transmitente" y la sociedad mercantil denominada **VIGABA, S.A. de C.V.**, como "La sociedad Adquiriente", del predio ubicado en la esquina del Suroeste del cruzamiento de las calles Matamoros y Degollado, finca marcada con el número 605 de la calle Degollado Sur, identificado con el número de expediente catastral 11-205-008. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 687, volumen 285, libro 28, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 24-veinticuatro de enero de 2013-dos mil trece.

Copia simple de la escritura pública número 10,424-diez mil cuatrocientos veinticuatro, de fecha 25-veinticinco de abril del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular número 12, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Rectificación de Medidas del inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-205-008, correspondiéndole al inmueble una superficie de 2,304.00 metros cuadrados. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5628, volumen 129, libro 113, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de agosto de 2023-dos mil veintitrés.

3. Que se acredita la personalidad jurídica mediante los siguientes documentales:

Copia simple de la escritura pública número 32,746-treinta y dos mil setecientos cuarenta y seis, de fecha 11-once de diciembre de 1974-mil novecientos setenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Pedro del Paso Carrara Notario Público Titular de la Notaría Pública número 65, con ejercicio en el Distrito Federal, relativa a la constitución de una sociedad Anónima denominada **VIGABA, S.A.** lo anterior quedando inscrito en el Registro bajo el número de partida 366, folio 274, volumen 931, libro 3º, sección de Comercio, en fecha 16-dieciseis de enero de 1975-mil novecientos setenta y cinco, México D.F.

Copia simple de la escritura pública número 18,242-dieciocho mil doscientos cuarenta y dos, de fecha 05-cinco de diciembre de 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 12, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **VIGABA, S.A.**, en el cual en el punto del orden del día, entre otros puntos, se reformaron los estatutos legales de la sociedad, acordándose que constituyen una Sociedad Anónima de Capital Variable, quedando la denominación de la sociedad como **VIGABA, S.A. de C.V.** Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 8016, volumen 207-162, libro número 4, Tercer Auxiliar-Actos y Contratos Diversos, sección comercio, en fecha 19-diecinueve de noviembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho.

Copia simple de la escritura pública número 140,907-ciento cuarenta mil novecientos siete, de fecha 10-diez de junio del 2019-dos mil diecinueve pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 129, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Mandato General que otorga **VIGABA, S.A. de C.V.** a favor del señor Julio Villarreal González, otorgándole diversos poderes y facultades, entre los cuales se encuentra Poder General para actos de Administración, poder para ejercer actos de Dominio, entre otros. Lo anterior quedando inscrito en el Folio Mercantil Electrónico 65570, en fecha 18-dieciocho de junio de 2019-dos mil diecinueve.

4. Original del Certificado de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 11-205-007, expedido en fecha 17-diecisiete de octubre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26556588/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **VIGABA, S.A. de C.V.**, bajo el número 1482, volumen 273, libro 60, sección Propiedad, de fecha 19-diecinueve de febrero de 2009- dos mil nueve; 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, así mismo al margen se indican los datos de inscripción de rectificación de medidas, bajo el número 6583, volumen 129, libro 132, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 05-cinco de octubre de 2023-dos mil veintitrés.



Nº de Oficio: 01483/SEDUSO/2024
Expediente N° S-125/2023

Asunto: Fusión

Original del Certificado de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 11-205-008, expedido en fecha 17-dieciséis de octubre del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26556589/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **VIGABA, S.A. de C.V.**, bajo el número 687, volumen 285, libro 28, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 24-veinticuatro de enero de 2013-dos mil trece; 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, así mismo al margen se indican los datos de inscripción de rectificación de medidas, bajo el número 5628, volumen 129, libro 113, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 30-treinta de agosto de 2023-dos mil veintitrés.

5. Copia simple de los alineamientos viales de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 11-205-007 y 11-205-008, ambos de fecha 26-veintiséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés, relativo a los expedientes administrativos PT-ALVI 000260/23 y PT-ALVI 000259/23, respectivamente.

6. Presenta copia simple del pago de impuesto predial referente al predio identificado con el número de expediente catastral 11-205-007, de fecha 10-diez de enero del 2023-dos mil veintitrés, con número de folio 386E-890, con el cual se acredita estar al corriente de pago de impuesto predial.

Presenta copia simple del pago de impuesto predial referente al predio identificado con el número de expediente catastral 11-205-008, de fecha 10-diez de enero del 2023-dos mil veintitrés, con número de folio 386E-889, con el cual se acredita estar al corriente de pago de impuesto predial.

7. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral 11-205-007 y 11-205-008, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

8.06-seis Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.

9. Carta Poder de fecha 01-uno de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, en el cual el **C. Julio Villarreal González**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **VIGABA, S.A de C.V.**, esta última en su carácter de propietario, otorgada poder a favor del C. [REDACTED] para tramitar y gestionar permiso para Fusión, fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno.

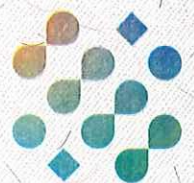
10. Escrito de fecha 01-uno de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, firmado por el C. Julio Villarreal González, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...que el mismo se lleva en virtud de fusionar los predios para futuros proyectos, motivo por el cual nos vimos en la imperiosa necesidad de iniciar el procedimiento que nos ocupa."

11. Copias simples 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 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. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, ubicado en el Plano de Densidades como **D-9 Densidad Alta de hasta 95 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 Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **70) 11-205-007** con superficies de **1,462.00 metros cuadrados** y **1,130.00 metros cuadrados** y **70) 11-205-008** con superficie de **2,304.00 metros cuadrados**, para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **4,896.00 metros cuadrados**, con frente a las calles Degollado y Matamoros en la Delegación Centro, Distrito Urbano Obispado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. *Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio Nº 3170000033096 de fecha 16-dieciséis de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de \$4,559.94 (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, 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) 11-205-007** con superficies de **1,462.00 metros cuadrados** y **1,130.00 metros cuadrados** y **70) 11-205-008** con superficie de **2,304.00 metros cuadrados**, para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **4,896.00 metros cuadrados**, con frente a las calles Degollado y Matamoros en la Delegación Centro, Distrito Urbano Obispado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial con fechas 26-veintiséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés, dentro de los expedientes administrativos PT-ALVI 000259/23 y PT-ALVI 000260/23, se indicaron que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Matamoros, respetar sección vial de 23.00 mts; 11.50 mts de eje de calle hacia su propiedad. Para la calle Degollado, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00x3.00 mts en la esquina. Sí se prevé la modificación del 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, 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



Nº de Oficio: 01483/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-125/2023
Asunto: Fusión

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 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/BKGC/MGAR/LEMR

Siendo las 16:51 pm horas del día 22-VEINTIDOS del mes de MARZO del año 2024, 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 [redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

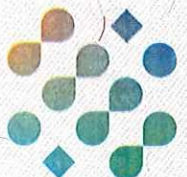
PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: AARON DAVID LOPEZ SOTO


NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [signature]

FIRMA: [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-125-2023
	Fecha de Clasificación	30 de abril de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	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	30 de abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre. Página 3: 1. Nombre. Página 4: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.