



INSTRUCTIVO

**AL C. PATRICIO ORLANDO FERRARA DE LA MAZA
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL
CORPORACION SULTANA DEL NORTE S. DE R. L. DE C.V.**

C. Los Pinos No. S/N,
Col. La Estanzuela
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 Noviembre del 2017-dos mil diecisiete.-----

V I S T O .- El expediente administrativo No. **S-082/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 08-ocho de agosto de 2017-dos mil diecisiete presentada por el **C. PATRICIO ORLANDO FERRARA DE LA MAZA** apoderado legal de la persona moral denominada **CORPORACION SULTANA DEL NORTE S. DE R. L. DE C.V.**, acreditándose mediante Escritura Publica numero 4,398-cuatro mil trescientos noventa y ocho de fecha 31-treinta y uno de diciembre de 2011 dos mil once ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán Notario Público Suplente del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Titular de la Notaria Pública Numero 58 cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito registral en el Estado, por medio del cual solicita la **Fusión en 01-una porción** de los predios siguientes: **A)** predio identificado con el número de expediente catastral **51-006-020** con una superficie de **5,000 metros cuadrados** el cual se acredita mediante Escritura Pública Numero 54,365-cincuenta y cuatro mil trescientos sesenta y cinco, de fecha 23-veintitres de junio de 1999- mil novecientos noventa y nueve pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público Titular No. 60, asociado con el Licenciado Carlos Montaña Pedroza Notario Público Titular Numero 130-ciento treinta, ambos con ejercicio en este municipio de Monterrey, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 4458, Volumen 244, Libro 112, Sección I Propiedad de fecha 16-dieciséis de julio de 1999-mil novecientos noventa y nueve; **B)** predio identificado con el número de expediente catastral **51-006-157**, con una superficie de **2,782.00 metros cuadrados**, el cual se acredita mediante Escritura Pública Numero 22,904-veintidos mil novecientos cuatro, de fecha 23-veintitres de febrero de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular Numero 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2213, Volumen 291, Libro 89, Sección Propiedad, de fecha 17-diecisiete de marzo de 2015-dos mil quince; predios colindantes a la Av. Loma de Los Pinos, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela 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, en el apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: " En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán los señalados en el Plan Parcial específico para la delegación



Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que los predios se ubican en el plano de densidades como Densidad Media D5 donde se permiten 42 viviendas por hectárea, en una zona clasificada como Subcentro Urbano.

II. Que esta Secretaría emitió el oficio número **6241/SEDUE/2017**, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2017-dos mil diecisiete, notificado el día 04-cuatro de septiembre del mismo año, por medio del cual previno al solicitante para que dentro de un término de **20-veinte días hábiles** contados a partir del día siguiente al de la notificación del referido oficio, allegara a esta Autoridad la siguiente documentación indispensable para estar en condiciones de resolver lo conducente, como enseguida se transcribe: "...

- I. *Solicitud correspondiente firmada por apoderado legal (original).*
- II. *Respecto a los gravámenes que versan respecto al predio identificado con el número de expediente catastral 51-006-020 deberá presentar la autorización del acreedor (debidamente acreditado).*
- III. *Acta aclaratoria inscrita bajo el Número 2129, Volumen 115, Libro 43, Sección Auxiliar descrita en el Certificado de Libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 51-006-157 (copia simple).*
- IV. *Poder al gestor del trámite firmado por apoderado legal (original).*
- V. *Verificar y corregir observaciones en el plano de revisión (ya revisado y corregido anexar 1-un plano a escala del proyecto de Fusión para Vo.Bo., así mismo incluir el plano de revisión notificado)."*

III. Escritos libres en relación al oficio número 6241/SEDUE/2017, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2017- dos mil diecisiete, notificado el día 04-cuatro de septiembre del mismo año.

- En fecha 02-dos de octubre del presente año, manifiesto lo siguiente: "... Por medio del presente escrito y de la manera más atenta y en relación a el oficio número 6241/SEDUE/2017. Expediente No. S-082/2017. Se me notifico por oficio que se requería documentación complementaria para seguir con mi tramite de Fusión el cual anexo en el presente escrito".
- En fecha 02-dos de noviembre del presente año, manifiesto lo siguiente: "... en relación a el oficio número 6241/SEDUE/2017. Expediente No. S-082/2017. Se me notifico por oficio que se requería documentación complementaria para seguir con mi trámite de Fusión el cual anexo en el presente escrito".

IV. Que de acuerdo a certificado de gravamen de fecha 11-once de mayo del presente año, el predio con superficie de 5,000.00 m² e identificado con el número de expediente catastral 51-006-020, reporta: hipotecas por la cantidad de \$4,000,000.00 M.N. (CUATRO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) y por la cantidad de 6,000,000.00 M.N. (SEIS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N., ambas en favor de la persona moral denominada "BANCO BASE, S.A.".

V. En relación a lo señalado en el párrafo que antecede, el promovente del trámite presenta escrito de fecha 08-ocho de septiembre del presente año, signado por el C. LIC. JAVIER ALEJANDRO GARZA LEAL, en representación de "BANCO BASE, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BASE", mediante el cual manifiesta lo siguiente: "...por este conducto otorgo en nombre de mi representada el más amplio consentimiento y anuencia a favor de CORPORACION SULTANA DEL NORTE S. DE R.L. DE C.V. quien es propietaria del inmueble descrito en el párrafo inmediato anterior, para efecto de que lleve a cabo cualesquier trámite que le permita desarrollar el inmueble antes descrito, incluyendo la obtención de:

- Realizar todo tipo de trámites para Fusionar los terrenos ya mencionados, ..."

VI. 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.



VII. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría en fecha 08-ocho de agosto del año en curso, los solicitantes manifiestan lo siguiente: *"...Por medio del presente reciba un cordial saludo a su vez me permito explicar el motivo por el cual se iniciará la gestión de fusionar los dos lotes con exp. Cat. 51-006-020 y 51-006-157 a nombre de Corporación Sultana del Norte S. de R.L. de C.V. esto para unificar y actualizar los documentos de la empresa ante municipio, catastro y RRP..."*

VIII. Que del proyecto presentado se desprende que el predio identificado con el número de expediente catastral **51-006-020** con una superficie de **5,000.00 metros cuadrados** y el predio identificado con el número de expediente catastral **51-006-157** con una superficie de **2,782.00 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **Lote** con una superficie de **7,782.00 metros cuadrados**; colindante a la Av. Loma de Los Pinos, en la Delegación Huajuco, Distrito urbano La Estanzuela, del Municipio de Monterrey, N.L.

IX. 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 y satisface los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020; 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; 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 I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII y último párrafo, 11,191 fracción IX, 220, 279, 280 fracciones I a la IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto 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 XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 16 fracción X, 93, 94 fracción 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 **51-006-020** con una superficie de **5,000.00 metros cuadrados** y predio identificado con el número de expediente catastral **51-006-157** con una superficie **2,782.00 metros cuadrados**, para formar un **Lote** con una superficie de **7,782.00 metros cuadrados**, colindante a la Av. Loma de Los Pinos, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, 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 acuerdo al plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y a la Matriz de Compatibilidad del mismo.

TERCERO: De acuerdo al informativo del alineamiento vial con fecha 04-cuatro de julio del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la Av. Loma de Los Pinos. Respetar 10.00 m del eje de la calle hacia su propiedad, sí se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

CUARTO: Se hace del conocimiento del interesado, que a fin de que surta efecto la fusión aquí autorizada deberá dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el




Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que 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 solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio."

QUINTO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberá ingresar nuevo trámite y obtener la 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.

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 el solicitante bajo su estricta responsabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del 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, Refugio Alfredo Cavazos Garza, 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, Hector Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez y Liliana Aide Zapata Cerda, 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

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

gsp/SOS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Edith Jimenez Hinojosa siendo las 10:43 horas del día 16 del mes de NOVIEMBRE del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE MALENY CORAL ARANDA CELESTINO

FIRMA



LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Edith Jimenez Hinojosa

FIRMA

