



Nº de Oficio: 10408/SEDUE/2019

Expediente Nº S-053/2019

Asunto: Fusión

### INSTRUCTIVO

**C.C. GUILLERMO RAMONES GONZÁLEZ Y EUGENIO GERARDO DIAZ GUTIÉRREZ  
REPRESENTANTES LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS, S.A. DE C.V.**

Av. Alfonso Reyes No. 370 interior – D, Pte. Col. Lomas del Valle  
San Pedro Garza García, N.L.  
Presentes. -

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 10-diez días del mes de mayo del 2019-dos mil diecinueve, -----**  
**V I S T O . -** El expediente administrativo No. S-053/2019, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidós de marzo del 2019-dos mil diecinueve, presentada por los **C. C. GUILLERMO RAMONES GONZÁLEZ y EUGENIO GERARDO DIAZ GUTIÉRREZ** quienes acreditan su personalidad como representantes legales de la persona moral denominada **INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS, S.A. DE C.V.**, mediante Escritura Pública Número **16,763**-dieciséis mil setecientos sesenta y tres de fecha 06-seis de Agosto de 2010 -dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada Notario Público Titular Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, por medio del cual solicitan la **Fusión en 01-una porción** del predio con superficie de **203.18 m2** y predio con una superficie de **203.18 m2** ambos identificados con el número de expediente catastral **82-116-008**, los cuales se acreditan mediante Escritura Pública Número **25,802**-veinticinco mil ochocientos dos de fecha 16-diseciséis de Diciembre de 2016 -dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Titular de la Notario Público Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Bajo el Número **2,153**, Volumen 297, Libro 87, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 06-seis de marzo de 2017-dos mil diecisiete; Predios colindantes a la calle Cima tres Cruces, Fraccionamiento Cima de la Montaña, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente del Municipio de Monterrey, N. L.

### ANTECEDENTES

1. En fecha 02-de febrero del 2018-dos mil dieciocho, mediante resolución emitida dentro del expediente administrativo S-121/2017, mediante Oficio No. 6146/SEDUE/2018 se autorizó una Fusión en 01-una porción para los predios identificados con los números de expedientes administrativos 82-116-008 con una superficie de 203.18m2 y 82-116-009 con una superficie de 203.18 metros cuadrados, para formar un lote con superficie de 406.36 metros cuadrados.

Cabe hacer mención que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las autorizaciones de fusiones tienen 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, lo cual le fue



indicado al promovente, así mismo se señaló que en caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción procedente se debe ingresar nuevo trámite y obtener una nueva autorización. En el presente caso, es menester señalar que dentro del término que expresamente establece la ley de la materia, el promovente acudió ante la Dirección de Catastro, a fin de realizar el trámite en cuestión, y al lote resultante de la fusión autorizada le fue asignado el número de expediente catastral 82-116-008, sin embargo no llevó a cabo la inscripción del mismo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, motivo por el cual ingresó de nuevo su solicitud de fusión de los predios, ahora identificados bajo un solo número de expediente catastral.

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, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar.

II. 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.

III. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría en fecha 22-veintidos de marzo del 2019-dos mil diecinueve, el solicitante manifiesta lo siguiente: *"...ME PERMITO SOLICITAR EL TRAMITE DE FUSIÓN DE 2 LOTES RESPECTO A NUESTRA PROPIEDAD... CUYA SUPERFICIE RESULTANTESE (sic) DESCRIBE A UN TOTAL DE 406.36 M2.*

*POR TAL MOTIVO SE EXPONE LA DESCRIPCIÓN DE LA PRESENTE, POR MOTIVO DE VENTA DE LOS LOTES A MAYOR EXTENSIÓN EN SUPERFICIE Y LLEVAR A CABO UN SOLO EXPEDIENTE CATASTRAL".*

IV. Que del proyecto presentado se desprende que el predio con superficie de **203.18 m<sup>2</sup>** y predio con una superficie de **203.18 m<sup>2</sup>** identificados con el número de expediente catastral **82-116-008**, se fusionarán para formar un **Lote** con superficie de **406.36 m<sup>2</sup>**, Predios colindantes a la calle Cima tres Cruces, Fraccionamiento Cima de la Montaña, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del Municipio de Monterrey, N.L.

V. 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; 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; incluye 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 1 fracción I, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 279 y 280 fracciones I a la IX 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 la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., artículos 16 fracción X, 93, 94



fracciones I y V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; 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 con superficie de **203.18 m<sup>2</sup>** y predio con una superficie de **203.18 m<sup>2</sup>** identificados con el número de expediente catastral **82-116-008**, se fusionarán para formar un **Lote** con superficie de **406.36 m<sup>2</sup>**, Predios colindantes a la calle Cima tres Cruces, Fraccionamiento Cima de la Montaña, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del Municipio de Monterrey, N.L.

**SEGUNDO:** Los Límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, retotificaciones 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 de los alineamientos viales con fecha 25-veinticinco de octubre del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Cima Tres Cruces, Respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los lineamientos de 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, de acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: "*Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, retotificaciones 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.*", de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** 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 280 fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 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.

**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, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Héctor Iván Alejandro Sustaita, Félix García Lozano, Pedro Alexis Pérez Segundo, Graciela Salas Parra, Saúl Antonio Morales Juárez, Liliana Aide Zapata Cerda y Maleny Coral Aranda Celestino; 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. ROQUE YAÑEZ RAMOS**  
**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

VCG/gsp/mcac/VCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Humberto Delgado siendo las 12:53 horas del día 10 del mes de junio del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Arq. Maleny Coral  
FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE HUMBERTO DELGADO VERDUGO  
FIRMA