



Nº de Oficio: 10489/SEDUE/2019  
Expediente Nº S-040/2019  
Asunto: Fusión

## INSTRUCTIVO

**AL C. CARLOS GUAJARDO AREVALO,  
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
SOL INTEGRAL S. DE R.L. DE C.V.**

Diego de Montemayor #715 Sur, Centro.  
Monterrey, Nuevo León  
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 16-dieciséis días del mes de mayo del 2019-dos mil diecinueve. -----**

**VISTO** . - El expediente administrativo No. S-040/2019, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de febrero del 2019-dos mil diecinueve, presentada por el C. **CARLOS GUAJARDO AREVALO**, apoderado legal de la persona moral denominada **SOL INTEGRAL S. DE R.L. DE C.V.**; acreditándose mediante Escritura Pública número 19,499-diecinueve mil cuatrocientos noventa y nueve de fecha 22-veintidós de enero del 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado Edgar Castillo Montemayor, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número 131-ciento treinta y uno, de la que es Titular el Licenciado Jorge Alberto Salazar Salazar, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral y con residencia en Allende, Nuevo León; mediante la cual solicita la **Fusión en 01-una porción, de 05-cinco lotes** identificados con los expedientes catastrales **05-045-038** con una superficie de **174.18 m2**, **05-045-039** con una superficie de **351.75 m2**, **05-045-040** con una superficie de **95.86 m2**, **05-045-041** con una superficie de **50.70 m2**, **05-045-043** con una superficie de **444.01 m2**, los cuales se acreditan mediante la siguiente: **a) Escritura pública número 24,529-veinticuatro mil quinientos veintinueve**, de fecha 26-veintiséis de febrero del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Jorge Alberto Salazar Salazar, Notario Público Titular Número 131-ciento treinta y uno, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral y con residencia en Allende, Nuevo León, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **7546**, volumen 300, libro 302, sección Propiedad, de fecha 27-veintisiete de agosto del 2018-dos mil dieciocho; **b) Escritura pública número 24,838-veinticuatro mil ochocientos treinta y ocho**, de fecha 30-treinta de abril del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Jorge Alberto Salazar Salazar, Notario Público Titular Número 131-ciento treinta y uno, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral y con residencia en Allende, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **7508**, volumen 300, libro 301, sección Propiedad, de fecha 27-veintisiete de agosto del 2018-dos mil dieciocho; **c) Escritura pública número 24,839-veinticuatro mil ochocientos treinta y nueve**, de fecha 30-treinta de abril del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Jorge Alberto Salazar Salazar, Notario Público Titular Número 131-ciento treinta y uno, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral y con residencia en Allende, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **7456**, volumen 300, libro 299, sección Propiedad, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2018-dos mil dieciocho; **d) Escritura pública número 25,141-veinticinco mil ciento cuarenta y uno**,



de fecha 22-veintidos de junio del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Jorge Alberto Salazar Salazar, Notario Público Titular Numero 131-ciento treinta y uno, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral y con residencia en Allende, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 10744, volumen 300, libro 430, sección Propiedad, de fecha 04-cuatro de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, predios colindantes a las calles Diego de Montemayor e Ignacio Allende en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro 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, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en una zona clasificada como Corredor Urbano Cultural para los predios identificados con los números de expediente catastral 05-045-038, 05-045-039, 05-045-041, en tanto que los predios identificados con los números de expediente catastral 05-045-040 y 05-045-043 se ubica en una zona clasificada como Zona de Valor Cultural.

II. 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.

III. 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.

IV. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de febrero del 2019-dos mil diecinueve, el solicitante manifiesta lo siguiente: *"...EL MOTIVO DE LA FUSION DE LOTES SON POR ASI CONVENIR A MIS INTERESES Y ASI FORMAR UN SOLO CUERPO, EL CUAL SE UBICA EN DIEGO DE MONTEMAYOR E IGNACIO ALLENDE..."*

V. Que del proyecto presentado se desprende que los predios identificados con los números de expedientes catastrales 05-045-038 con una superficie de 174.18 m<sup>2</sup>, 05-045-039 con una superficie de 351.75 m<sup>2</sup>, 05-045-040 con una superficie de 95.86 m<sup>2</sup>, 05-045-041 con una superficie de 50.70 m<sup>2</sup>, 05-045-043 con una superficie de 444.01 m<sup>2</sup>, se fusionarán para formar un Lote con una superficie de 1,116.50 m<sup>2</sup>; predios colindantes a las calles Diego de Montemayor e Ignacio Allende en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, N.L.

VI. 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** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **05-045-038** con una superficie de **174.18 m2**, **05-045-039** con una superficie de **351.75 m2**, **05-045-040** con una superficie de **95.86 m2**, **05-045-041** con una superficie de **50.70 m2**, **05-045-043** con una superficie de **444.01 m2**, se fusionarán para formar un Lote con una superficie de **1,116.50 m2**; predios colindantes a las calles Diego de Montemayor e Ignacio Allende en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro 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 23-veintitrés de noviembre del 2018-dos mil dieciocho y 12-doce de febrero del 2019-dos mil diecinueve, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para las calles Diego de Montemayor y Allende, deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina. Si 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.

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse

**QUINTO:** En caso de vencer 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 I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., 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.

FIRMA

FIRMA

J.S.

024845



**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:** Lo que antecede, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, por la autorización que se emite, para lo cual deberá efectuar el pago equivalente de 42 cuotas de UMA (Unidad de Medida y Actualización) por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en tramitaciones por subdivisiones, parcelaciones, fusiones y relotificaciones, por cada lote o fracción resultante, 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, acompañando a este instructivo el recibo de pago que emite la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**OCTAVO:** 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 YÁÑEZ RAMOS**  
**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

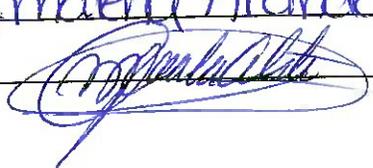
  
Arq. Virginia Castillo González  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS  
Y REGULARIZACIONES

<sup>m</sup>  
VCG/gsp/mcac/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Julio Cesar Garza siendo las 12:19 horas del día 21 del mes de mayo del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Arq. Maleny Coral Aranda Celestino

FIRMA 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Julio Cesar Garza de Henos

FIRMA 