



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 20298/SEDUSO/2022

Expediente Nº S-070/2022

Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE
LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA DESHA, S. A. DE C. V.**

Calzada San Pedro No. 223 int. 19-20, Miravalle

Monterrey, Nuevo León

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-070/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

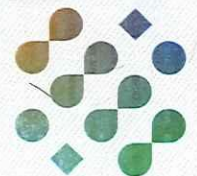
Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de octubre del 2022-dos mil veintidós. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-070/2022**, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de junio del 2022-dos mil veintidós, presentada por el **C. Ariel Fernando Cruz García, Apoderado Legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA DESHA, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria, respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-206** con superficie de **4,351.07 metros cuadrados**, **19-001-237** con superficie de **2,924.19 metros cuadrados**, **19-001-238** con superficie de **461.96 metros cuadrados** y **19-001-239** con superficie de **1,084.53 metros cuadrados**; ubicados frente a la calle Tequila y a la Av. Las Palmas, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres del Municipio de Monterrey, Nuevo León y

RESULTANDO

PRIMERO. - El solicitante en fecha quince (15) de junio de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-206** con superficie de **4,351.07 metros cuadrados**, **19-001-237** con superficie de **2,924.19 metros cuadrados**, **19-001-238** con superficie de **461.96 metros cuadrados** y **19-001-239** con superficie de **1,084.53 metros cuadrados**; ubicados frente a la calle Tequila y a la Av. Las Palmas, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres del Municipio de Monterrey, Nuevo León; solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-070/2022**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. Ariel Fernando Cruz García, Apoderado Legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA DESHA, S. A. DE C. V., (propietarios) y el C. [REDACTED] (gestor).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 22,359-veintidós mil trescientos cincuenta y nueve, de fecha 13-trece de octubre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el



Estado, relativa a la constitución de la sociedad denominada INMOBILIARIA DESHA, S. A. DE C. V., inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el folio mercantil electrónico número 148744*1 en fecha 28-veintiocho de octubre de 2014-dos mil catorce.

3. Copia simple de la Escritura Pública número 158,931-ciento cincuenta y ocho mil novecientos treinta y uno, de fecha 15-quince de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito, relativa a la Protocolización de resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea General de Accionistas de la sociedad denominada INMOBILIARIA DESHA, S. A. DE C. V., en la que se resolvió entre otras cosas, designar como Administrador Único al C. Ariel Fernando Cruz García, otorgándole diversos poderes y facultades, entre los cuales se encuentran el Poder General para Actos de Administración y Facultad para Delegar y Revocar Poderes Generales y Especiales; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el folio mercantil electrónico número 148744 en fecha 21-veintiuno de septiembre de 2021-dos mil veintiuno.
4. Copia simple de la Escritura Pública número 159,743-ciento cincuenta y nueve mil setecientos cuarenta y tres, de fecha 18-dieciocho de octubre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al Contrato de Compra Venta de un Bien Inmueble con Reserva de Dominio, por medio del cual, la sociedad denominada INMOBILIARIA DESHA, S. A. DE C. V., adquirió la propiedad respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral 19-001-237 y 19-001-238, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 11401, volumen 309, libro 457, sección Propiedad, fecha 17-diecisiete de noviembre de 2021-dos mil veintiuno.
5. Copia simple del Acta fuera de Protocolo número 129/317807/22 de fecha 18-dieciocho de febrero de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito, relativa a la Rectificación de Medidas respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral 19-001-237 y 19-001-238, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 2538, volumen 127, libro 51, sección Auxiliares, fecha 21-veintiuno de abril de 2022-dos mil veintidós.
6. Copia simple de la Escritura Pública número 160,882-ciento sesenta mil ochocientos ochenta y dos, de fecha 30-treinta de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles con Reserva de Dominio, por medio del cual, la sociedad denominada INMOBILIARIA DESHA, S. A. DE C. V., adquirió la propiedad respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral 19-001-206 y 19-001-239, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 230, volumen 312, libro 10, sección Propiedad, fecha 06-seis de enero de 2022-dos mil veintidós.



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1 Domicilio, 2. Número de Expediente Catastral, 3.
Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y
Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en
concordancia con 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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 20298/SEDUSO/2022

Expediente Nº S-070/2022

Asunto: Fusión

7. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificados con los números de expediente catastral 19-001-237 y 19-001-238, autorizado en fecha 12-doce de mayo de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25234782/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral denominada INMOBILIARIA DESHA, S. A. DE C. V., bajo el Número 11401, volumen 309, libro 457, sección Propiedad, fecha 17-diecisiete de noviembre de 2021-dos mil veintiuno; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
8. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificados con los números de expediente catastral 19-001-206 y 19-001-239, autorizado en fecha 28-veintiocho de abril de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25208940/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral denominada INMOBILIARIA DESHA, S. A. DE C. V., bajo el Número 230, volumen 312, libro 10, sección Propiedad, fecha 06-seis de enero de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
9. Copia simple de los 02-dos alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 18-dieciocho de octubre de 2019-dos mil diecinueve y 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, relativo a los expedientes administrativos TV-000652/19 y TV-000455/21.
10. Copia simple de los 04-cuatro recibos de pago de impuesto predial 394R-32157, 394R-32158, 394R-32159 y 337D-1130, todos de fecha 11-once de enero del año en curso, con lo cual acredita que los referidos predios, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
11. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-206, 19-001-237, 19-001-238 y 19-001-239**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
12. 06-seis Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
13. Carta Poder original de fecha 15-quince de junio del año en curso, otorgada por el C. Ariel Fernando Cruz García, Apoderado Legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA DESHA, S. A. DE C. V., (propietario), a favor del C. [REDACTED] fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
14. Escrito firmado por el C. Ariel Fernando Cruz García, Apoderado Legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA DESHA, S. A. DE C. V., explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... El motivo principal de la fusión es obtener los derechos y beneficios DOT."
15. Copia simple 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 y LII, 101 fracciones IV y XIV, 102 fracciones II y XVI y Tercero Transitorio, 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. 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.

IV. 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.

V. Que del proyecto presentado se desprende que los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-206** con superficie de **4,351.07 metros cuadrados**, **19-001-237** con superficie de **2,924.19 metros cuadrados**, **19-001-238** con superficie de **461.96 metros cuadrados** y **19-001-239** con superficie de **1,084.53 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con superficie de **8,821.75 metros cuadrados**, ubicado frente a la calle Tequila y a la Av. Las Palmas, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000027981**, de fecha 15-quinque de septiembre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$4,041.24 (CUATRO MIL CUARENTA Y UN PESOS 24/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, el proyecto de **Fusión** cumple con los requisitos que señalan los artículos 229 y 306, 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, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la fusión de los lotes en cuestión.



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 expediente catastral **19-001-206** con superficie de **4,351.07 metros cuadrados**, **19-001-237** con superficie de **2,924.19 metros cuadrados**, **19-001-238** con superficie de **461.96 metros cuadrados** y **19-001-239** con superficie de **1,084.53 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con superficie de **8,821.75 metros cuadrados**, ubicado frente a la calle Tequila y a la Av. Las Palmas, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: En relación a su solicitud presentada en fecha 15-quince de junio del año en curso, mediante la cual manifiesta que el motivo del trámite de fusión es "*...es obtener los derechos y beneficios DOT*", esta Autoridad hace de su conocimiento que de conformidad con lo dispuesto por el Primer párrafo del artículo 305, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala: "*Artículo 305.- 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*"; lo que se traduce que para lograr el objeto de la solicitud planteada, deberá observar lo establecido por el Ordenamiento Legal invocado, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; o en su defecto estarse a lo señalado por el Plan, Ley y/o Reglamentos aplicables al momento de su solicitud, por lo que la presente autorización no genera derechos, ni beneficios de la Zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT).

TERCERO: 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.

CUARTO: De acuerdo a los 02-dos informativos de alineamiento vial con fecha 18-dieciocho de octubre de 2019-dos mil diecinueve y 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, si se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de las vías públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que deberá respetar los alineamientos viales que gráficamente se indican en el plano del proyecto que al efecto se autoriza.

QUINTO: 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.*"



SSEXTO: 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 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Lic. Rina Arely Ramos Vázquez
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

LMVA/gsp/lcda

Siendo las 12:58 horas del día 28-VEINTIOCHO del mes de OCTUBRE del año 2022-DOS MIL VEINTI DOS, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: OSCAR SALAZAR VALDÉS
FIRMA: [REDACTED]

NOMBRE: [REDACTED]
FIRMA: [REDACTED]