



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.

Ave. Las Villas No. 301, Colonia Las Villas
Guadalupe, Nuevo León
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-103/2022 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 30-treinta días del mes de septiembre del 2022-dos mil veintidós. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-103/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 02-dos de septiembre del 2022-dos mil veintidós, presentada por el C. José Arturo Pérez de la Cruz, Apoderado Legal de la persona moral denominada ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C., esta última en carácter de propietaria, respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 31-437-018 con superficie de 13,064.95 metros cuadrados y 31-437-022 con superficie de 14,777.44 metros cuadrados; ubicados frente a la Avenida Garza Sada, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada del Municipio de Monterrey, Nuevo León y

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha dos (02) de septiembre 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 31-437-018 con superficie de 13,064.95 metros cuadrados y 31-437-022 con superficie de 14,777.44 metros cuadrados, para quedar en uno (01) con superficie total de 27,842.39 metros cuadrados, ubicado frente a la Avenida Garza Sada, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada 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-103/2022.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. José Arturo Pérez de la Cruz, Apoderado Legal de la persona moral denominada ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C. (propietaria) y el C. [REDACTED] (gestor).
2. Copia simple del Acta número 211-doscientos once, de fecha 14-catorce de julio de 1943-mil novecientos cuarenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Emeterio Martínez de la Garza, Notario Público con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la constitución una asociación que se denominará ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACIÓN CIVIL, inscrita en el entonces



denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 6, folio 153, volumen II, Registro de Sociedades y Asociaciones Civiles, en fecha 27-veintisiete de noviembre de 1946-mil novecientos cuarenta y seis.

3. Copia simple de la Escritura Pública número 72,196-setenta y dos mil ciento noventa y seis, de fecha 19-diecinueve de octubre de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, titular de la Notaría Pública número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al otorgamiento de diversos poderes y facultades, entre ellos, el poder general para actos de administración, al C. José Arturo Pérez de la Cruz, por parte de la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 2163, volumen 56, libro 44, sección III Asociaciones civiles en fecha 03-tres de noviembre de 2017-dos mil diecisiete.
4. Copia simple de la Escritura Pública número 1,266-mil doscientos sesenta y seis, de fecha 21-veintiuno de octubre de 1965-mil novecientos sesenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Rubén Garza Moreno, Notario Público número 39-treinta y nueve con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, por medio del cual, la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**, adquirió la propiedad respecto del predio con superficie de 12,683.967 metros cuadrados, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 711, volumen 168, libro 3, sección Propiedad, fecha 02-dos de junio de 1966-mil novecientos sesenta y seis.
5. Copia simple del escrito dirigido al Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Primera Cabecera Distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León mediante el cual solicita la inscripción de la Rectificación de Medidas y Aclaración de descripción de medidas y colindancias respecto del predio con superficie de 12,683.967 metros cuadrados, resultando con una superficie de 13,064.95 metros cuadrados; escrito ratificado en fecha 07-siete de marzo de 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 123/268,734/18, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 6786, volumen 119, libro 136, sección Auxiliares, fecha 30-treinta de octubre de 2018-dos mil dieciocho.
6. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, de fecha 22-veintidós de marzo de 2022-dos mil veintidós, mediante el cual solicita la inscripción del Acta Aclaratoria respecto del predio con superficie de 13,064.95 metros cuadrados **en cuanto al número de expediente catastral que le corresponde, siendo el 70-31-437-038**; escrito ratificado el día 24-veinticuatro del mismo mes y año, ante el Licenciado José Martínez Gonzalez, titular de la Notaría Pública número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 029/29,411/2022, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 3291, volumen 127, libro 66, sección Auxiliares, fecha 20-veinte de mayo de 2022-dos mil veintidós.



7. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 31-437-018; autorizado en fecha 07-siete de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25457106/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**, bajo el Número 711, volumen 168, libro 3, sección Propiedad, fecha 02-dos de junio de 1966-mil novecientos sesenta y seis; 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. Copia simple de la Escritura Pública número 11,781-once mil setecientos ochenta y uno, de fecha 26-veintiséis de marzo de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montañó García, titular de la Notaría Pública número 60-sesenta con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, por medio del cual, la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**, adquirió la propiedad respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **31-437-022**, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 3175, volumen 195, libro 72, sección Propiedad, fecha 11-once de junio de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro.
9. Copia simple del escrito dirigido al Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Primera Cabecera Distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León mediante el cual solicita la inscripción de la Rectificación de Medidas y Aclaración de descripción de medidas y colindancias respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **31-437-022** con superficie de 14,896.59 metros cuadrados, resultando con una superficie de 14,776.28 metros cuadrados; escrito ratificado en fecha 07-siete de marzo de 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 123/268,736/18, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 5068; volumen 119, libro 102, sección Auxiliares, fecha 22-veintidós de agosto de 2018-dos mil dieciocho.
10. Copia simple del escrito de fecha 30-treinta de octubre de 2018-dos mil dieciocho, dirigido al Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Primera Cabecera Distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León mediante el cual solicita la inscripción de la Rectificación de Medidas y Aclaración de descripción de medidas y colindancias respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **31-437-022** con superficie de 14,776.28 metros cuadrados, resultando con una superficie de 14,777.44 metros cuadrados; escrito ratificado en fecha 29-veintinueve de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 123/278,844/18, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 340, volumen 121, libro 7, sección Auxiliares, fecha 17-diecisiete de enero de 2019-dos mil diecinueve.



1772

11. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **31-437-022**, autorizado en fecha 07-siete de septiembre de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25457113/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**, bajo el Número 3175, volumen 195, libro 72, sección Propiedad, fecha 11-once de junio de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro; 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.
12. Copia simple de los 02-dos alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, ambos de fecha 31-treinta y uno de marzo de 2022-dos mil veintidós, relativo a los expedientes administrativos TV-000156/22 y TV-000157/22.
13. Copia simple de los 02-dos recibos de pago de impuesto predial 344D-13692 y 344D-13691, ambos de fecha 28-veintiocho de enero del año en curso, con lo cual acredita que los referidos predios, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
14. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **31-437-018** y **31-437-022**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutive.
15. 06-seis Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
16. Carta Poder original de fecha 02-dos de septiembre del año en curso, otorgada por el José Arturo Pérez de la Cruz, Apoderado Legal de la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**, a favor del C. Arq. [REDACTED], fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED], anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
17. Escrito firmado por el C. José Arturo Pérez de la Cruz, Apoderado Legal de la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"... es a solicitud de SEDUSO como condicionante de la obtención de la Licencia de construcción de un Edificio denominado GreenShip (Casa de Máquinas) el cual se encuentra ubicado en estos dos lotes..."*.
18. 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 resolutive.

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 L, 101 fracciones IV y XII, 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 Sur, Distrito Urbano Garza Sada.

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 **31-437-018** con superficie de **13,064.95 metros cuadrados** y **31-437-022** con superficie de **14,777.44 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **POLÍGONO FUSIONADO** con superficie de **27,842.39 metros cuadrados**, ubicado frente a la Avenida Garza Sada, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000027993**, de fecha 15-quince 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 **31-437-018** con superficie de **13,064.95 metros cuadrados** y **31-437-022** con superficie de **14,777.44 metros cuadrados**, para formar un **POLÍGONO FUSIONADO** con superficie de



Handwritten signatures and numbers: 1773, 6, 9

27,842.39 metros cuadrados, ubicado frente a la Avenida Garza Sada, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: En relación al escrito referido en el número 17 del Resultando Segundo del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, respecto del motivo de su solicitud de fusión es "... es a solicitud de SEDUSO como condicionante de la obtención de la Licencia de construcción de un Edificio denominado GreenShip (Casa de Máquinas) el cual se encuentra ubicado en estos dos lotes.", se hace de su conocimiento que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 305, primer párrafo, dispone lo que a continuación se transcribe: "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"; por lo que para lograr el objeto planteado en su petición, deberá cumplir con lo señalado en el diverso numeral 310 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

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 informativos de alineamiento vial con fecha 31-treinta y uno de marzo de 2022-dos mil veintidós, 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."

SEXTO: 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

[Handwritten signature of Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo]

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

LMVA/gsp/emgmj

Siendo las 12:00 horas del día 07-siete del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidos, 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: Arq. Eva María Gpe. Medina Jiménez

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Handwritten signature]

FIRMA: [Redacted]

[Handwritten initials]

1774



