



## INSTRUCTIVO

### AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CORREDOR INMOBILIARIO MADERO, S. A. DE C. V.

Ave. Benito Juárez No. 1102 Piso 3 (Oficinas Administrativas Pabellón M)  
Centro, Monterrey, Nuevo León  
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-126/2022 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 19-diecinueve días del mes de enero del 2023-dos mil veintitrés. -----

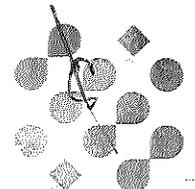
**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-126/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 19-diecinueve de octubre del 2022-dos mil veintidós, presentada por los C. C. Pablo Ramón Leal Ramírez y Aleida Cristina Salinas Esparza, Apoderados Legales de la persona moral denominada CORREDOR INMOBILIARIO MADERO, S. A. DE C. V. en carácter de propietaria; respecto de la Fusión-Subdivisión de los predios con superficies de 12,581.42 metros cuadrados y 30,000.00 metros cuadrados, ambos identificados bajo el número de expediente catastral 10-288-065, colindantes a la Av. Prolongación Calzada Madero y calle Severiano Martínez, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna del Municipio de Monterrey, Nuevo León y

## RESULTANDO

**PRIMERO.**- Los solicitantes en fecha diecinueve (19) de octubre de dos mil veintidós (2022), presentaron escrito a través del cual solicita la autorización para la Fusión de los predios con superficies de 12,581.42 metros cuadrados y 30,000.00 metros cuadrados, ambos identificados bajo el número de expediente catastral 10-288-065, para formar un Polígono Fusionado con superficie de 42,581.42 metros cuadrados, el cual se subdivide para quedar en 04-cuatro porciones: LOTE RESULTANTE 1 con superficie de 7,847.69 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 2 con superficie de 7,901.97 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 3 con superficie de 15,847.18 metros cuadrados, colindantes a la Av. Prolongación Calzada Madero y calle Severiano Martínez, y LOTE RESULTANTE 4 con superficie de 10,984.58 metros cuadrados colindante a la Av. Prolongación Calzada Madero, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Industrial Moderna 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-126/2022.

**SEGUNDO.** - Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. Pablo Ramón Leal Ramírez y Aleida Cristina Salinas Esparza, Apoderados Legales de la persona moral denominada CORREDOR INMOBILIARIO



MADERO, S. A. DE C. V., anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de los Apoderados.

2. Copia simple de la Escritura número 10,462-diez mil cuatrocientos sesenta y dos, de fecha 20-veinte de febrero de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, titular de la Notaría Pública número 29-veintinueve, con ejercicio en la demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la constitución de la sociedad denominada CORREDOR INMOBILIARIO MADERO, S. A. DE C. V., en la que se designan como Apoderados a los C. C. Pablo Ramón Leal Ramírez, Aleida Cristina Salinas Esparza y Jonathan Misrachi Himelfarb, otorgándole Poder General para Actos de Administración, el cual debe ser ejercido en forma conjunta por cualquiera dos de ellos y sin facultades de delegación inscrita en el Instituto Registral y Catastral bajo el folio mercantil electrónico número 150899\*1 en fecha 25-veinticinco de febrero de 2015-dos mil quince.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 11,678-once mil seiscientos setenta y ocho, de fecha 14-catorce de marzo de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, titular de la Notaría Pública número 29-veintinueve, con ejercicio en la demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual la persona moral denominada CORREDOR INMOBILIARIO MADERO, S. A. DE C. V., los predios objeto del trámite que nos ocupa, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 4970, volumen 294, libro 199, sección Propiedad, fecha 10-diez de junio de 2016-dos mil dieciséis.
4. Copia simple de escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral, mediante el cual solicita la inscripción de la **Rectificación de Medidas** de los predios identificados con el número de expediente catastral **10-288-065**; escrito ratificado en fecha 07-siete de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado José Martínez González, 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 levantada fuera de Protocolo número 029/97878/17, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 7210, volumen 117, libro 145, sección Auxiliares en fecha 05-cinco de diciembre de 2017-dos mil diecisiete.
5. Copia simple de escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral, mediante el cual solicita la inscripción de la **Aclaración respecto de la Rectificación de Medidas** de los predios identificados con el número de expediente catastral **10-288-065**; escrito ratificado en fecha 10-diez de octubre de 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado José Martínez González, 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 levantada fuera de Protocolo número 029/107701/18, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 7285, volumen 119, libro 146, sección Auxiliares en fecha 22-veintidós de noviembre de 2018-dos mil dieciocho.
6. Copia simple de escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral, mediante el cual solicita la inscripción de la **Aclaración respecto de la Rectificación**



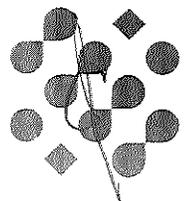
**de Medidas** de los predios identificados con el número de expediente catastral **10-288-065**; escrito ratificado en fecha 25-veinticinco de enero de 2019-dos mil diecinueve, ante el Licenciado José Martínez González, titular de la Notaría Pública número 29-veintinueve, con ejercicio en la demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta levantada fuera de Protocolo número 029/111,498/19, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 1410, volumen 121, libro 29, sección Auxiliares en fecha 01-primer de marzo de 2019-dos mil diecinueve.

7. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificados con el número de expediente catastral 10-288-065, autorizado en fecha 21-veintiuno de julio del 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25366268/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de CORREDOR INMOBILIARIO MADERO, S. A. DE C. V., bajo el número 4970, volumen 294, libro 199, sección Propiedad, fecha 10-diez de junio de 2016-dos mil dieciséis; 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 del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 27-veintisiete de septiembre de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000463-22.
9. Copia simple de recibo de pago de impuesto predial expedido bajo el folio: 387G-1172, de fecha 14-catorce de enero del año en curso, con lo cual acredita que los predios en cuestión, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
10. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con el número de expediente catastral **10-288-065**, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
11. 16-dieciséis Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
12. Escrito firmado por los C. C. Pablo Ramón Leal Ramírez y Aleida Cristina Salinas Esparza, Apoderados Legales de la persona moral denominada CORREDOR INMOBILIARIO MADERO, S. A. DE C. V., explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "... en virtud de que en lo futuro se pretende llevar a cabo proyectos inmobiliario en los lotes resultantes...".
13. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VIII 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, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 230 fracciones I a V, 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; artículos 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; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, L y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. Que los promoventes cumplen 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 el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

IV. 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 Industrial Moderna, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 02-dos predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 04-cuatro porciones, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por los artículos 229 y 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establecen lo siguiente: "**Artículo 229.** La fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes." "**Artículo 230.** La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas: I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;"

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios con superficies de 12,581.42 metros cuadrados y 30,000.00 metros cuadrados, ambos identificados bajo el número de expediente catastral **10-288-065**, para formar un **Polígono Fusionado** con superficie de **42,581.42 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **04-cuatro porciones**: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **7,847.69 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **7,901.97 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **15,847.18 metros cuadrados**, colindantes a la Av. Prolongación Calzada Madero y calle Severiano Martínez, y **LOTE RESULTANTE 4** con superficie de **10,984.58 metros cuadrados** colindante a la Av. Prolongación Calzada Madero, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Industrial Moderna; ubicado en el Plano de Densidades como Densidad tipo H, Clasificación de la zona: D-10 Alta de hasta 105 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos página 145, del Plan antes citado, y el artículo 36 del



Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **42,581.42 metros cuadrados** resultan que los **04-cuatro** lotes resultantes cumplen con la normatividad de la densidad señalada.

**VII.** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; y de la subdivisión cuya autorización solicita, resultan 04-cuatro lotes los cuales presentan frente a una vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

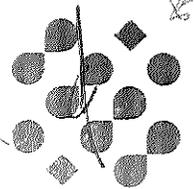
**VIII.** Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3440000073926**, de fecha 11- once de enero de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$16,164.96 (DIECISÉIS MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS 96/100 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.

**IX.** Que en el presente caso, la solicitud de **Fusión- Subdivisión** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 229, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de 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-subdivisión 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 con superficies de 12,581.42 metros cuadrados y 30,000.00 metros cuadrados, ambos identificados bajo el número de expediente catastral **10-288-065**, para formar un **Polígono Fusionado** con superficie de **42,581.42 metros cuadrados**, el cual se **subdivide** para quedar en **04-cuatro porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **7,847.69 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **7,901.97 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **15,847.18 metros cuadrados**, colindantes a la Av. Prolongación Calzada Madero y calle Severiano Martínez, y **LOTE RESULTANTE 4** con superficie de **10,984.58 metros cuadrados** colindante a la Av. Prolongación Calzada Madero, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Industrial Moderna del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**SEGUNDO:** En relación al escrito referido en el número 12 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 *"...en virtud de que en lo futuro se pretende llevar a cabo proyectos inmobiliario en los lotes resultantes."* 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 311 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

**TERCERO:** Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el Artículo 234, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio

**CUARTO:** Atendiendo a lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: *"...En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio..."*; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

**QUINTO:** De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

**SEXTO:** De acuerdo al informativo de los alineamientos viales con fecha 27-veintisiete de septiembre de 2022-dos mil veintidós, si se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los alineamientos viales que gráficamente se indican en el plano del proyecto de fusión-subdivisión que al efecto se autoriza.

**SÉPTIMO:** Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la fusión-subdivisión 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."*



OCTAVO: 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.

NOVENO: 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.

DÉCIMO: 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, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

Ing. Cecilia Irene Ortiz Rivera Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente

TVNB/gsp/emgmj/bash

Siendo las 11:10 horas del día 26-veintiseis del mes de Enero del año 2023- dos mil veintitres 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:

NOMBRE: Arq. Eva María Gpe. Medina Jiménez FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [redacted] FIRMA: [redacted]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). 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.

