



INSTRUCTIVO

AL C. [REDACTED]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-129/2021 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

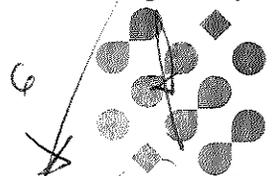
Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de marzo del 2023-dos mil veintitrés. -----
VISTO . - El expediente administrativo No. S-129/2021, formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciséis de agosto del 2021-dos mil veintiuno, presentada por el C. [REDACTED] en su carácter de propietario; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficies de 297.538 metros cuadrados, 381.335 metros cuadrados, 1,146.648 metros cuadrados, 558.979 metros cuadrados, 294.935 metros cuadrados, 44.091 metros cuadrados y 42.354 metros cuadrados; y 32-110-036 con superficie de 117.86 metros cuadrados, ubicados frente a la Av. [REDACTED] del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha dieciséis (16) de agosto de dos mil veintiuno (2021), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la FUSION de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficies de 297.538 metros cuadrados, 381.335 metros cuadrados, 1,146.648 metros cuadrados, 558.979 metros cuadrados, 294.935 metros cuadrados, 44.091 metros cuadrados y 42.354 metros cuadrados; y [REDACTED] con superficie de 117.86 metros cuadrados, para quedar en uno (01) con superficie total de 2,883.740 metros cuadrados, ubicado frente a la [REDACTED] 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-129/2021.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente de fecha 16-dieciséis de agosto de 2021-dos mil veintiuno, signada por el C. [REDACTED] (propietario) y la C. [REDACTED] (gestora).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 36,804-treinta y seis mil ochocientos cuatro, de fecha 10-diez de junio de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, por medio del cual, el C. [REDACTED] adquirió la propiedad respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y



Catastral del Estado, bajo el número

- [REDACTED]
3. Copia simple de la Escritura Pública número 30,558-treinta mil quinientos cincuenta y ocho, de fecha 31-treinta y uno de agosto de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble con Reserva de Dominio, por medio del cual, el C. [REDACTED] adquirió la propiedad respecto de los predios originalmente identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 297.538 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 381.335 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 1,146.648 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 558.979 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 294.935 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 44.091 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 42.354 metros cuadrados, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número [REDACTED]
 4. Copia simple de la Escritura Pública número 44,329-cuarenta y cuatro mil trescientos veintinueve, de fecha 17-diecisiete de agosto de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa a la Cancelación Total y Definitiva de la Reserva de Dominio, que versa respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 297.538 metros cuadrados; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número [REDACTED]
 5. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de fecha 08-ocho de julio de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25340287/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. [REDACTED] bajo el Número [REDACTED] 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.
 6. Original del Certificado de gravamen de los predios originalmente identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 297.538 metros cuadrados, 32-110-018 con superficie de 381.335 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 1,146.648 metros cuadrados, 32-110-020 con superficie de 558.979 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 294.935 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 44.091 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 42.354 metros cuadrados, de fecha 07-siete de febrero de 2023-dos mil veintitrés, autorizado bajo el folio 26063669/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. [REDACTED] bajo el Número [REDACTED]; 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; además se registra la **Cancelación de Reserva de Dominio** bajo el número [REDACTED]



Gobierno
de
—
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 22114/SEDUSO/2023

Expediente N° S-129/2021

Asunto: Fusión

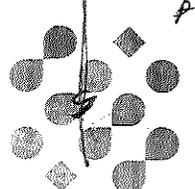
[REDACTED] (datos que corresponden a la Escritura Pública número 44,329-cuarenta y cuatro mil trescientos veintinueve, descrita en el numeral 4 del presente Resultando).

7. Copia simple del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 17-diecisiete de marzo del 2020-dos mil veinte, relativos al expediente administrativo TV-000168/20.
8. Copias simples de los recibos 385F-1879 y 385F-1880, de fecha 18-dieciocho de enero del año en curso, con los cuales acredita que los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] se encuentran al corriente de pago de impuesto-predial.
9. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
10. 05-cinco Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
11. Copia simple de la Escritura Pública número 37,144-treinta y siete mil ciento cuarenta y cuatro, de fecha 30-treinta de julio de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa al Poder Especial para Actos de Administración que otorga el C. Carlos Martín Montemayor Dirnbauer otorga a favor de la C. Cindy Yajaira Jiménez Velez.
12. Copia simple de las identificaciones oficiales de los C. C. [REDACTED] (propietario) y [REDACTED] (apoderada)
13. Escrito firmado por el C. Carlos Martín Montemayor Dirnbauer, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...solicitó la **FUSIÓN** de los expedientes catastrales [REDACTED] para formar un solo polígono y así unificar a un solo expediente catastral...".
14. Copias simples de los recibos mediante los cuales 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, L y LII 101 fracciones IV, XII y XIV, 102



Nº de Oficio: 22114/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-129/2021
Asunto: Fusión

fracciones II y XVI y Transitorio Tercero, 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. 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.

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 Sur, Distrito Urbano Garza Sada.

En Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, los predios objeto de la solicitud están ubicados, conforme al Plano de Densidades en dos zonas, el inmueble con expediente catastral [REDACTED] con superficie de 117.86 m² y los inmuebles identificados y agrupados en el expediente catastral [REDACTED] con superficies de 294.935 m², 44.091 m² y 42.354 m², se ubican en una zona determinada como: D-10 Densidad Alta, de hasta 105 viviendas por hectárea; los inmuebles identificados y agrupados en el expediente catastral [REDACTED] con superficies de 297.538 m², 381.335 m², 1,146.648 m² y 558.979 se ubican en el área de influencia del Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI) de la [REDACTED] por su colindancia con dicha vialidad pública, en el cual se permite una densidad de hasta 150 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del municipio de Monterrey.

En el entendido de que para los inmuebles que son parte o considerados en los Corredores de Alto Impacto se deberá de sujetarse a lo que dispone el artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: ***“Artículo. 44. En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior. Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, o la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan”.***

La fusión de los predios no tiene por objeto autorizar cambios en la zonificación, es decir, los usos de suelo, determinada en el plan para cada inmueble, ni tampoco autorizar cambios en las densidades asignadas a cada zona.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes [REDACTED] con superficies de **297.538 metros cuadrados, 381.335 metros cuadrados, 1,146.648 metros cuadrados, 558.979 metros cuadrados, 294.935 metros cuadrados, 44.091 metros cuadrados y 42.354 metros cuadrados;** y 32-110-036 con superficie de **117.86 metros cuadrados,** para



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. 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: 22114/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-129/2021

Asunto: Fusión

formar un **LOTE FUSIONADO** con superficie de **2,883.740 metros cuadrados**, colindante a la [REDACTED] del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompañan copias simples de los recibos oficiales con Folio Nº **3170000027690 y 3170000029651**, de fechas 12-doce de agosto de 2022-dos mil veintidós y 29-veintinueve de marzo de 2023-dos mil veintitrés, expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$4,357.08 (CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 08/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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, se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en lo relativo a la densidad y/o a la superficie del terreno y alineamientos viales previstos, por lo que se actualiza lo dispuesto por el artículo 229 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente es **factible** la fusión de los predios en un lote, de la forma indicada en el numeral V del presente apartado de Considerandos.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

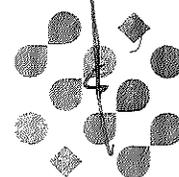
ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficies de **297.538 metros cuadrados, 381.335 metros cuadrados, 1,146.648 metros cuadrados, 558.979 metros cuadrados, 294.935 metros cuadrados, 44.091 metros cuadrados y 42.354 metros cuadrados;** y [REDACTED] con superficie de **117.86 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con superficie de **2,883.740 metros cuadrados**, colindante a la [REDACTED] el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: 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.

TERCERO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial con fecha 17-diecisiete de marzo de 2020-dos mil veinte, si se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas [REDACTED] con las que colinda el predio resultante, por lo que para la calle Camino al Diente, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar banquetta existente. Para la [REDACTED] respetar sección vial de 50.00mts., 25.00mts. de eje de avenida hacia su propiedad.

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, 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."

QUINTO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, la autorización de la fusión dejará de tener efectos jurídicos, y 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.

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: 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

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


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

TVNB/gsp/emgmj/bash

Siendo las 10:08 horas del día 31-treinta y uno del mes de marzo del año 2023-ciento 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. Leonardo Contreras
FIRMA: [Handwritten Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [REDACTED]
FIRMA: [REDACTED]