



Nº de Oficio: 02586/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-003/2024
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

AL C. [Redacted]

Dentro del Expediente Administrativo número S-003/2024 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 25-veinticinco días del mes de junio del 2024-dos mil veinticuatro-----

VISTO.- El expediente administrativo S-003/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de enero del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. [Redacted] en su carácter de propietario; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [Redacted] con superficie de 396.96 metros cuadrados y [Redacted] con superficie de 396.96 metros cuadrados, con frente a la [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 11-once de enero del 2024-dos mil veinticuatro, presento escrito a través del cual solicita la autorización para la FUSIÓN de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [Redacted] con superficie de 396.96 metros cuadrados y [Redacted] con superficie de 396.96 metros cuadrados, para resultar 1-un lote fusionado con superficie de 793.92 metros cuadrados, con frente a la [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integro el expediente administrativo número S-003/2024.

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

- 1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. GUADALUPE ENRIQUE LOZANO MARTÍNEZ (propietario)
2. Copia simple de la escritura pública número 4,847-cuatro mil ochocientos cuarenta y siete, de fecha 19 -diecinueve días del mes de noviembre del año 2021 -dos mil veintiuno, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. José Alejandro Treviño Cano, Notario Público Titular de la Notaria publica Número 98-noventa y ocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, compareciendo el [Redacted] como "La parte compradora", del inmueble identificado con el [Redacted] e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con superficie de 396.96 metros cuadrados; Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [Redacted]

Copia simple de la escritura pública número 3,528- tres mil quinientos veintiocho, de fecha 08-ocho días del mes de febrero del año 2006 -dos mil seis, en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Raúl Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 77-setenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Donación Gratuita de Inmueble, compareciendo el C. [Redacted] como "La parte donante", y por otra parte, el C. [Redacted] como "La parte Donataria" del inmueble identificado con el [Redacted] e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con superficie de 396.96 metros cuadrados; Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número bajo el número [Redacted]

- 3. Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] de fecha 17-dieciséis de octubre de 2023-dos mil veintitrés, expedido por el Lic. Pedro Alejandro Benavides González, Octavo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Primer Distrito Registral, con residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio 2655572/2023. cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. [Redacted] bajo el número [Redacted]



en el que se hace constar que no registra constancia vigente alguna de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de fecha 17-dieciséis de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por el Lic. Pedro Alejandro Benavides González, Octavo Registrador Público de la Propiedad y Comercio en el Primer Distrito Registral, con residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio 2655573/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. [REDACTED] bajo el número [REDACTED] en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

4. Copia simple de los alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, ambos de fecha 26-veintiseis de octubre de 2023-dos mil veintitrés, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000711/23 y PT-ALVI-000712/23.
5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicita, respecto de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de 396.96 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 396.96 metros cuadrados, para quedar 1-un lote fusionado con una superficie de 793.92 metros cuadrados, de acuerdo a lo señalado en el numeral IV del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
6. Copia simple de los recibos donde se presenta el estado de cuenta al corriente de pago de impuesto predial.
7. 06-seis fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder simple de fecha 11-once de enero de 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por el C. [REDACTED] a favor de la C. [REDACTED] fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
9. Escrito firmado por el C. [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: : *"...solicito a usted tenga a bien autorizar la FUSIÓN de ambos lotes para que los dos aparezcan en una sola escritura y con la extensión debida (793.92 metros cuadrados) a nombre de [REDACTED]"*
10. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral V 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 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 Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, ubicados según el Plano de Densidades D-4 Densidad Baja de hasta 33 viviendas por hectárea, de conformidad con en el cuadro No 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey.



Nº de Oficio: 02586/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-003/2024
Asunto: Fusión

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 expedientes catastrales [redacted] on superficie de 396.96 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 396.96 metros cuadrados, para resultar 1-un lote fusionado con superficie de 793.92 metros cuadrados con frente a la [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº 317000033865, de fecha 17-diecisiete de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad de \$4,559.94(CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE 94/100 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 1 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 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 Secretaría 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 superficie de 396.96 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 396.96 metros cuadrados, para resultar 1-un lote fusionado con superficie de 793.92 metros cuadrados, con frente a la [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: En relación al escrito referido en el número 10 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 "... Por medio de la presente, me permito informarles mi intención de tramitar el permiso de Fusión, esto con la intención de posterior a la Fusión poder solicitar el permiso de construcción para una casa habitación que pueda abarcar ambos predios ya fusionados..."; 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: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial ambos con fecha 26-veintiséis de octubre de 2023-dos mil veintitrés, dentro del los expedientes administrativos PT-ALVI 000711/23 y PT-ALVI 000712/23, Para la [redacted] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos 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, 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."

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.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

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

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

Stella
Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

TVNB/Bngc/Aagg/pomc/

Siendo las 11:15 horas del día 03 - TRES del mes de JULIO del año 2024 - DOS MIL VEINTICUATRO, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. 1, en su carácter de GESTOR del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe. --

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: Angel Alan Guerrero Garza

NOMBRE: 1

FIRMA: _____

FIRMA: _____

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | S-003/2024 |
| | Fecha de Clasificación | 30 de septiembre de 2024 |
| | Área | Dirección para la Integración de Distritos, Centros y sub centros de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey. |
| | Información Reservada | |
| | Periodo de Reserva | |
| | Fundamento Legal | |
| | Ampliación del periodo de reserva | |
| | Fundamento Legal | Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. |
| | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | 30 de septiembre de 2024, Acta 09-2024 ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| | Confidencial | Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa. |
| | Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público |  Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey. |