



Oficio Número: SEDUSO/02581/2024
Expediente Número: S-007/2024
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS S.A. DE C.V.
DIRECCION: CALLE EMILIO CARRANZA SUR, NÚMERO 732, ED. CHAPA DES. 205, COLONIA CENTRO, DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.
PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-007/2024 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 01-un día del mes de junio del 2024-dos mil veinticuatro. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-007/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 24-veinticuatro de enero del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. **Guillermo Ramones González**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **Inmobiliaria del Valle de Mitras S.A. DE C.V.**; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **82-109-008** con superficie de **181.78 metros cuadrados** y **82-109-009** con superficie de **181.78 metros cuadrados**, para formar un **LOTE** con una superficie de **363.56 metros cuadrados**, colindante a la Calle Puerta de Sol, Fraccionamiento Cima de la Montaña en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y,

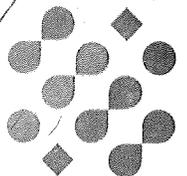
RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 24-veinticuatro de enero del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicitan la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **82-109-008** con superficie de **181.78 metros cuadrados** y **82-109-009** con superficie de **181.78 metros cuadrados**, para formar **1-un LOTE con una superficie de 363.56 metros cuadrados**, colindante a la Calle Puerta de Sol, Fraccionamiento Cima de la Montaña en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-007/2024.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. **GUILLERMO RAMONES GONZÁLEZ**, en carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS, S.A. DE C.V.**
2. Copia simple de la Escritura Pública número 1,306-mil trescientos seis, de fecha 21-veintiuno de mayo de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público titular de la Notaría Pública número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a la **Constitución de una Sociedad Mercantil denominada Inmobiliaria del Valle de Mitras, Sociedad Anónima de Capital Variable**, en la que participan como accionistas fundadores el señor **Guillermo Ramones Cantú** y la señora [REDACTED] Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil 89286 de fecha 04-cuatro de junio de 2024-dos mil veinticuatro.

Copia simple de la Escritura Pública número 16,763-dieciseis mil setecientos sesenta y tres, de fecha 06-seis de agosto de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a **Poder General de la sociedad denominada Inmobiliaria del Valle de Mitras, Sociedad Anónima de Capital Variable**



a favor de los señores **Guillermo Ramones González y Eugenio Gerardo Díaz Gutiérrez**. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil 89286 de fecha 13-trece de agosto de 2010-dos mil diez.

3. Carta Poder otorgada por el C. [REDACTED], a favor de los C.C. Eugenio Gerardo Díaz Gutiérrez y Guillermo Ramones González, que contiene poder para tramitar y gestionar permiso para Fusión.

4. Copia simple de las identificaciones oficiales del C. [REDACTED] (propietario), Eugenio Gerardo Díaz Gutiérrez y Guillermo Ramones González (apoderados), [REDACTED] (testigos).

5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **82-109-008 y 82-109-009**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

6. Copia simple de la Escritura Publica número 25,802-veinticinco mil ochocientos dos, de fecha 16-dieciseis de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público titular de la Notaria Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a el **Contrato de Compraventa de Inmueble**, "la parte vendedora" es el señor Don [REDACTED] y "la parte compradora" es la sociedad denominada "Inmobiliaria del Valle de Mitras, Sociedad Anónima de Capital Variable", respecto a los siguientes inmuebles:

- Lote de terreno número 08-ocho, de la manzana número 109-ciento nueve, del fraccionamiento Cima de la Montaña, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, teniendo una superficie de 181.78 metros cuadrados, con la clave catastral número 82-109-008.
- Lote de terreno número 09-nueve, de la manzana número 109-ciento nueve, del fraccionamiento Cima de la Montaña, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, teniendo una superficie de 181.78 metros cuadrados, con la clave catastral número 82-109-009.

Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2153, volumen 297, libro 87, sección Propiedad de fecha 13-trece de febrero de 2017- dos mil diecisiete.

7. Original del Certificado de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral 82-109-008, de fecha 02-dos de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, expedido por Lic. Alfonso Humberto García Cabrera, Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la primera cabecera distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio 26588448/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria del Valle de Mitras, S.A. de C.V., bajo el número 2153, volumen 297, libro 87, sección propiedad de la Unidad de Monterrey, Nuevo León, de fecha 06-seis de marzo de 2017-dos mil diecisiete.

Original del Certificado de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral 82-109-009, de fecha 02-dos de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, expedido por Lic. Alfonso Humberto García Cabrera, Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la primera cabecera distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio 26588449/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria del Valle de Mitras, S.A. de C.V., bajo el número 2153, volumen 297, libro 87, sección propiedad de la Unidad de Monterrey, Nuevo León, de fecha 06-seis de marzo de 2017-dos mil diecisiete.

8. Copia simple de los alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa de fecha 27-veintisiete de octubre de 2023-dos mil veintitrés, relativo a los expedientes administrativos PT-ALVI-000773/23 y PT-ALVI-



Oficio Número: SEDUSO/02581/2024
Expediente Número: S-007/2024
Asunto: Fusión

000774/23, se deberá respetar en ambos el límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la pública con la que colinda el predio.

9. Escrito firmado por el C. Guillermo Ramones González, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...por media de la presente me permito informar sobre el motivo del trámite de fusión de lotes de nuestra propiedad, en relación de dos predios, lote 008 y 009; para formar un solo predio (...)".
10. 06-seis fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
11. Copias simples de los recibos, ambos de fecha 07-siete de febrero de 2024- dos mil veinticuatro, con los cuales acredita que los predios objeto del trámite de fusión que nos ocupa, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial, mismos que se realizaron en línea.
12. Copias simples 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

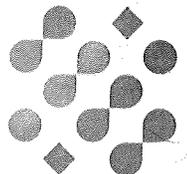
I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 7, 11, fracciones XII y XXXI, 202, fracción IX, 229, 305, 306, fracciones 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, 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 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 Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, ubicado en el Plano de Densidades como D-05 Densidad Media de hasta 42 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 Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **82-109-008** con superficie de **181.78 metros cuadrados** y **82-109-009** con superficie de **181.78 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **363.56 metros cuadrados**, colindante a la Calle



Puerta de Sol, Fraccionamiento Cima de la Montaña en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que en el presente expediente obra agregada copia simple del recibo oficial expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de los derechos municipales, 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 expedientes catastrales **82-109-008** con superficie de **181.78 metros cuadrados** y **82-109-009** con superficie de **181.78 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO con una superficie total de 363.56 metros cuadrados**, colindante a la Calle Puerta de Sol, Fraccionamiento Cima de la Montaña en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente 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 media de la presente le informa el deseo de fusionar los dos terrenos del cual somos los propietarios y deseamos formar un solo cuerpo...", 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 con fechas 23-veintitres de noviembre de 2023-dos mil veintitres, dentro del expediente administrativo PT-ALVI-000773/23, **no** se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que se deberá respetar el siguiente alineamiento para la Calle Puerta de Sol, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras

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



Oficio Número: SEDUSO/02581/2024
Expediente Número: S-007/2024
Asunto: Fusión

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, 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

Handwritten signature of Arq. Jorge A. Martínez Castillo

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

Handwritten signature of Arq. Vanessa Vida Steele Salinas

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

TVWB/gsp/aagg/dage

Siendo las 2:00 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. [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:

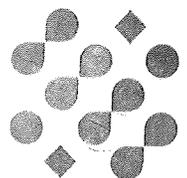
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: Ángel Alan Guerrero Galza

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [redacted]

FIRMA: [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-007/2024
	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. Página 2: 1. Nombre. Página 5: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 3. 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.