



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: 01729/SEDUSO/2024
Expediente Nº S-010/2024
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-010/2024 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de abril del 2024-dos mil veinticuatro. -----

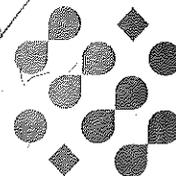
V I S T O .- El expediente administrativo No. S-010/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 29-veintinueve de enero del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el O [redacted] en su carácter de propietario, respecto de la Fusión de los predios que se encuentran identificados con el número de expediente catastral [redacted] con superficies de 1,349.42 metros cuadrados [redacted] con una superficie de 1,891.60 metros cuadrados, con frente a la [redacted] en el municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 29-veintinueve de enero del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Fusión de los predios que se encuentran identificados con el número de expediente catastral [redacted] con superficies de 1,349.42 metros cuadrados y [redacted] con una superficie de 1,891.60 metros cuadrados, para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 3,241.02 metros cuadrados, predio que resulta con frente a la [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del presente trámite.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el [redacted] en su carácter de propietario.
2. Presenta copia simple de la escritura pública número 26,255-veintiséis mil doscientos cincuenta y cinco, de fecha 24-veinticuatro de junio del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente número 147, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a el Contrato de Compraventa de Bien Inmueble, compareciendo el señor Licenciado [redacted] como "La parte compradora" respecto al Lote marcado con el [redacted] con una superficie de 1,349.42 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted] Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]
3. Presenta copia simple de la escritura pública número 43,242-cuarenta y tres mil doscientos cuarenta y dos, de fecha 03-tres de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciado Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público número 24, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a el Contrato de Compraventa de Bien Inmueble y Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, compareciendo el señor [redacted] como "La parte compradora" y "El Acreditado" y la institución bancaria denominada BBVA Bancomer, S.A. Institución de banca múltiple, Grupo Financiero BBVA BANCOMER, como "La Acreditante" respecto al Lote marcado con el [redacted] con una superficie de 1,891.60 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [redacted] Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [redacted] de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2017-dos mil diecisiete.
4. Presenta escrito original en el cual los suscritos C.P. Leonardo Pérez García y C.P. Emanuel Librado Crisóstomo, apoderados legales de la institución bancaria denominada BBVA Bancomer, S.A. Institución de banca múltiple, Grupo Financiero BBVA BANCOMER, otorgan el Visto Bueno Fusión de Lotes, bajo el número 00742422009621197946 Crédito Hipotecario, manifestando que se otorga el VoBo para proceder a la Fusión de los predios, en virtud de no existir afectación legal a la Garantía Hipotecaria, documento ratificado ante la fe del Licenciado Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaría



Pública número 147, de la que es Titular el Lic. Carlos Treviño Berchelmann, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Libro de Control de Actas fuera de Protocolo bajo el número 14/52,824/24.

5. Presenta Original del Certificado de Libertad de Gravámenes, expedido con fecha 12-doce de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27181163/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] bajo el [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.
- Presenta Original del Certificado de Gravámenes, expedido con fecha 12-doce de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27181162/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] bajo el número 10975, volumen 297, libro 439, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2017-dos mil diecisiete; en el que se hace constar que reporta el gravamen a favor de BBVA Bancomer, S.A. Institución de banca múltiple, Grupo Financiero BBVA BANCOMER, bajo los siguientes datos: [REDACTED]
6. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicita, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficies de 1,349.42 metros cuadrados y [REDACTED] con una superficie de 1,891.60 metros cuadrados, para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 3,241.02 metros cuadrados, predio que resulta con frente a la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
7. Presenta copia simple de los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fechas 10-diez de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con número de expediente administrativo PT-ALVI 000851/23 y PT-ALVI 000852/23.
8. Presenta copia simple del Reporte de Cuenta Predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, de fecha 26-veintiséis de enero del 2024-dos mil veinticuatro, respecto al expediente número [REDACTED] en el cual se refleja en detalles de pagos 202401-202406 con fecha de pago 11-once de enero del 2024-dos mil veinticuatro, recibo número 382E-6749, con lo cual se hace constar que se encuentra al corriente/del pago del impuesto predial.
- Presenta copia simple del Reporte de Cuenta Predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, de fecha 26-veintiséis de enero del 2024-dos mil veinticuatro, respecto al expediente número [REDACTED], en el cual se refleja en detalles de pagos 202401-202406 con fecha de pago 11-once de enero del 2024-dos mil veinticuatro, recibo número 382E-6750, con lo cual se hace constar que se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
9. Carta Motivo. - **Que el promovente anexó escrito de fecha 29-veintinueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "... EL MOTIVO POR EL CUAL SE REQUIERE EL TRÁMITE DE FUSION, ES PODER INCREMENTAR LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y PROYECTAR UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE MAYOR DIMENSION..."**
10. Carta Poder original de fecha 26-veintiséis de enero del 2024-dos mil veinticuatro, otorgado por el C. [REDACTED] a favor del C. [REDACTED], fungiendo como testigos las C. [REDACTED] Partida, anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.
11. 08-ocho fotografías del predio
12. 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 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. Que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. Apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres de Monterrey; así mismo, y de acuerdo en el párrafo anterior con respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado, en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento.

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 el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficies de 1,349.42 metros cuadrados y [redacted] con una superficie de 1,891.60 metros cuadrados, se proponen fusionarse para formar un LOTE con una superficie de 3,241.02 metros cuadrados, predio que resulta 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 3170000033652, de fecha 26-veintiséis de abril del 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de \$4,559.94 (CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 94/100 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, se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, 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.

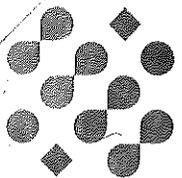
Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se Aprueba la Fusión de los predios que se encuentran identificados con el número de expediente catastral [redacted] con superficies de 1,349.42 metros cuadrados y [redacted] con una superficie de 1,891.60 metros cuadrados, para formar un LOTE con una superficie de 3,241.02 metros cuadrados, predio que resulta con frente a la calle [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Conforme a los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 10-diez de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expediente administrativo PT-ALVI 000851/23 y PT-ALVI 000852/23, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: deberá respetar el siguiente alineamiento: [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.

TERCERO: Se hace del conocimiento al interesado, 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-



Asunto: Fusión

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.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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. Lic. Tania Virginia Neri Borjas, Encargada del Despacho de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.

LIC. TANIA VIRGINIA NERI BORJAS
ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON.

Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
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

BRGC/EDCA/LEMR

Siendo las 01:40 horas del día 30-trenta del mes de abril del año 2024-cbi 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 5, Doy fe. ---

EL C. NOTIFICADOR:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ARQ. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]