



INSTRUCTIVO

AL C. [Redacted]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-017/2024 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 30-treinta días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro. -----

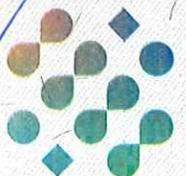
VISTO.- El expediente administrativo No. S-017/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el [Redacted] en su carácter de propietario, respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales: [Redacted] con superficie de 80.10 metros cuadrados, [Redacted] con una superficie de 81.54 metros cuadrados [Redacted] en una superficie de 81.39 metros cuadrados y 70 [Redacted] con superficie de 256.74 metros cuadrado. que [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha 15-quince de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, presentó 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 80.10 metros cuadrados [Redacted] con una superficie de 81.54 metros cuadrados, [Redacted] con una superficie de 81.39 metros cuadrados y [Redacted] con superficie de 256.74 metros cuadrado, para formar un Lote Fusionado con una superficie de 499.77 metros cuadrados. con frente a las calles: [Redacted] 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 C. [Redacted] en su carácter de propietario.
2. Que se acredita el interés jurídico mediante copia simple de las siguientes escrituras:
 - Copia simple de la escritura pública número 22,983 -veintidós mil novecientos ochenta y tres, de fecha 11-once de marzo del año 2015 -dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. José Luis Treviño Manrique, Notario Público Titular número 97 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble. compareciendo el señor [Redacted] como "La parte Compradora" de la finca marcada con el número [Redacted] identificado con el número de expediente catastral [Redacted] Lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [Redacted]
 - Copia simple del escrito de fecha 07-siete de diciembre del 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador del Primer Distrito Registral, en el cual el señor [Redacted] solicita la Rectificación de Medidas del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] el cual describen sus medidas y colindancias para quedar con una superficie de 256.74 metros cuadrados; escrito ratificado en fecha 13-trece de diciembre del 2022-dos mil veintidós, ante la fe de la Licenciada Deyla Ruth Barrera Villarreal, Titular de la Notaría Pública número 52, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Acta número 052/15,534/2022; y quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [Redacted]
 - Copia simple de la escritura pública número 23,323 -veintitrés mil trescientos veintitrés, de fecha 19-diecinueve de junio del año 2015 -dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Treviño Manrique, Notario Público Titular número 97 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, compareciendo el señor [Redacted] como "La parte Compradora" de los siguientes inmuebles: Porción de terreno que se localiza en el cruzamiento de las [Redacted]



identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 Porción de terreno que mide de frente al Norte y a la calle [redacted] 2 teniendo como mejora la [redacted] con el número de expediente catastral [redacted] 3 y, Porción de terreno que mide de frente al Norte y a la [redacted] 2 teniendo como mejora la finca número [redacted] 2 con el número de expediente catastral [redacted] 3 lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [redacted] 4

- Copia simple del escrito de fecha 07-siete de diciembre del 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador del Primer Distrito Registral, en el cual el señor [redacted] 1 solicita la Rectificación de Medidas del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 el cual describen sus medidas y colindancias para quedar con una **superficie de 80.10 metros cuadrados**; escrito ratificado en fecha 13-trece de diciembre del 2022-dos mil veintidós, ante la fe de la Licenciada Deyla Ruth Barrera Villarreal, Titular de la Notaría Pública número 52, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Acta número 052/15.535/2022: v quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número [redacted] 4
- Copia simple del escrito de fecha 07-siete de diciembre del 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador del Primer Distrito Registral, en el cual el señor [redacted] 1 solicita la Rectificación de Medidas del predio identificado con el número de expediente catastral 70 [redacted] 3 el cual describen sus medidas y colindancias para quedar con una **superficie de 81.54 metros cuadrados**; escrito ratificado en fecha 13-trece de diciembre del 2022-dos mil veintidós, ante la fe de la Licenciada Deyla Ruth Barrera Villarreal, Titular de la Notaría Pública número 52, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Acta número 052/15.537/2022; y quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número [redacted] 4
- Copia simple del escrito de fecha 07-siete de diciembre del 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador del Primer Distrito Registral, en el cual el señor [redacted] 1 solicita la Rectificación de Medidas del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 el cual describen sus medidas y colindancias para quedar con una **superficie de 81.39 metros cuadrados**; escrito ratificado en fecha 13-trece de diciembre del 2022-dos mil veintidós, ante la fe de la Licenciada Deyla Ruth Barrera Villarreal, Titular de la Notaría Pública número 52, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Acta número 052/15,536/2022; y quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted] 4

3. Presenta los siguientes Certificado de Libertad de Gravámenes:

Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 expedido en fecha 26-veintiséis de enero del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27042771/2024, cuya propiedad se encuentran inscrita a favor de [redacted] 1 con los siguientes datos de inscripción [redacted] 4 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. misma en la cual al margen se cita la Rectificación de Medidas bajo los siguientes datos de inscripción [redacted] 4

Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 expedido en fecha 26-veintiséis de enero del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27042770/2024, cuya propiedad se encuentran inscrita a favor de [redacted] 4 con los siguientes datos de inscripción [redacted] 4 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, misma en la cual al margen se cita la Rectificación de Medidas bajo los siguientes datos de inscripción: [redacted] 4

Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 3 expedido en fecha 26-veintiséis de enero del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27042769/2024, cuya propiedad se encuentran inscrita a favor de [redacted] 4 con los siguientes datos de inscripción [redacted] 4 de fecha 01-uno de octubre de 2015-dos mil quince, 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, misma en la cual al margen se cita la Rectificación de Medidas bajo los siguientes datos de inscripción: [redacted]

Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] expedido en fecha 26-veintiséis de enero del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27042768/2024, cuya propiedad se encuentran inscrita a favor de [redacted] con los siguientes datos de inscripción: [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, misma en la cual al margen se cita la Rectificación de Medidas bajo los siguientes datos de inscripción: [redacted]

4. Plano que contiene el proyecto de Fusión cuya autorización solicita, de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 80.10 metros cuadrados, [redacted] con una superficie de 81.54 metros cuadrados, [redacted] con una superficie de 81.39 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 256.74 metros cuadrado, para formar un Lote Fusionado con una superficie de 499.77 metros cuadrados, con frente a las [redacted]

5. Copia simple del alineamiento vial de fecha 29-veintinueve de marzo de 2022-dos mil veintidós con número de expediente administrativo TV No. 000154/22 de los lotes identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 80.10 metros cuadrados, [redacted] con una superficie de 81.54 metros cuadrados, [redacted] con una superficie de 81.39 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 256.74 metros cuadrado.

6. Presenta copia simple de los comprobantes de pagos de impuesto predial:

- Copia simple del recibo de pago de fecha 11-once de enero del 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 406A-885, respecto al lote con expediente catastral [redacted] con lo cual hacen constar que se encuentra al corriente del Impuesto Predial.
- Copia simple del recibo de pago de fecha 11-once de enero del 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 406A-886, respecto al lote con expediente catastral [redacted] con lo cual hacen constar que se encuentra al corriente del Impuesto Predial.
- Copia simple del recibo de pago de fecha 11-once de enero del 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 406A-887, respecto al lote con expediente catastral [redacted] con lo cual hacen constar que se encuentra al corriente del Impuesto Predial.
- Copia simple del recibo de pago de fecha 11-once de enero del 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 406A-884, respecto al lote con expediente catastral [redacted] con lo cual hacen constar que se encuentra al corriente del Impuesto Predial.

7. Carta Motivo. - Que el promovente presentó escrito de fecha 15-quince de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "...El motivo por el cual se requiere la fusión de 4 lotes es para poder iniciar un tramite de construcción..."

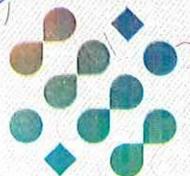
8. 04-cuatro fotografías del predio

9. 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 los promovente 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una **Densidad D-10 Densidad Alta de hasta 105 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.

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] 3 con superficie de 80.10 metros cuadrados, [REDACTED] 3 con una superficie de 81.54 metros cuadrados, [REDACTED] con una superficie de 81.39 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 256.74 metros cuadrado, se proponen fusionarse para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **499.77 metros cuadrados**, con frente a las calle [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3170000033756, de fecha 10-diez de mayo de 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 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 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 70) 45-196-023 con superficie de 80.10 metros cuadrados, [REDACTED] 3 con una superficie de 81.54 metros cuadrados, 70) 45-196-033 con una superficie de 81.39 metros cuadrados y [REDACTED] 3 con superficie de 256.74 metros cuadrado, para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **499.77 metros cuadrados**, con frente a las calle: [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo al Alineamiento vial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en 29-veintinueve de marzo de 2022-dos mil veintidós, con número de expediente TV No. 000154/22, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las [REDACTED] 2 respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en la esquina. Sí se prevé la modificación del alineamiento de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio.



TERCERO: 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."

CUARTO: 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. Encargada del Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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/AAGG/LEMR

Siendo las 9:40 horas del día 04-cuatro del mes de Junio del año 2024 de 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:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Angel Alan Guerrero Garza

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [redacted]

FIRMA: [redacted]

