



Gobierno  
de  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Nº de Oficio: 25902/SEDUSO/2023  
Expediente Nº S-019/2023  
Asunto: Fusión.

### INSTRUCTIVO

AL C. [REDACTED]

Dentro del Expediente Administrativo número S-019/2023 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 21-veintún días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés. -----

**V I S T O .** - El expediente administrativo S-019/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciseis de febrero del 2023-dos mil veintitrés, presentada por el [REDACTED] en carácter de propietario; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 91.11 metros cuadrados (con 1.58730159% de indiviso) y [REDACTED] con superficie de 103.61 metros cuadrados (con 1.58730159% de indiviso), lotes que pertenecen a un [REDACTED] el cual colinda a la calle [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León y

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** El solicitante en fecha dieciseis (16) de febrero de dos mil veintitrés (2023), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la FUSIÓN de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] en superficie de 91.11 metros cuadrados (con 1.58730159% de indiviso) y [REDACTED] con superficie de 103.61 metros cuadrados (con 1.58730159% de indiviso), para formar un lote fusionado (01) con superficie total de 194.72 m2 (sumando 3.17460318% de indiviso), con frente a un área común, misma que colinda con la vía pública calle [REDACTED] en el 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-019/2023.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. [REDACTED] (propietario).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 28,683-veintiocho mil seiscientos ochenta y tres de fecha 20-veinte de julio de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, en el que participan la sociedad Construcciones y Servicios Alosa, S.A. de C.V, como "La Parte Vendedora" representada por el señor [REDACTED] y por otra parte, el señor [REDACTED] como "La Parte Compradora" de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 91.11 metros cuadrados (con 1.58730159% de indiviso) y [REDACTED] con una superficie de 103.61 metros cuadrados (con 1.58730159% de indiviso); inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado: [REDACTED] de fecha 03- tres de diciembre de 2018-dos mil dieciocho.
3. Copia simple del escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito con Residencia en Monterrey, N.L, de fecha 02-dos de marzo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, el C. [REDACTED] solicita se realice la anotación marginal respecto del Acta Aclaratoria sobre las descripciones de las viviendas No 19 y No 20 las cuales por un error involuntario se estableció en la ubicación de las mismas [REDACTED] debiendo ser lo correcto [REDACTED] misma que fue pasada ante la fe de el Lic. Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 055/157.555/21, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León [REDACTED] le fecha 11-once de marzo de 2021-dos mil veintiuno.
4. Copia simple de escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio Del Primer Distrito Registral, con Residencia en Monterrey, Nuevo León de fecha 14-catorce de enero de 2022- dos mil veintidós, solicitando una Rectificación de



Medidas respecto a el Lote 19 con una superficie de 84.14 metros cuadrados (con 1.58730159% de indiviso) y Lote 20 con una superficie de 103.471 metros cuadrados (con 1.58730159% de indiviso), los cuales por un error involuntario en la redacción del título de propiedad, fueron asentadas las colindancias y rumbos diversos, debiendo resultar los lotes con las siguientes superficies; Lote 19 con una superficie de 91.11 metros cuadrados (con 1.58730159% de indiviso) y Lote 20 con una superficie de 103.61 metros cuadrados (con 1.58730159% de indiviso), misma que fue pasada ante la fe del Lic. Pablo Quiroga Gonzalez, Notario Público titular de la Notaría Pública número 57- cincuenta y siete, con ejercicio en esta Ciudad, quedando asentada bajo el Acta fuera de Protocolo número 12,992/2022, y debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número

5. Escrito de convocatoria para celebrar Asamblea General Ordinaria de Vecinos de la [redacted] de fecha 03-tres de enero de 2023- dos mil veintitrés, con el fin de dar anuencia para el trámite de fusión de dos lotes de terreno identificados con los números catastrales [redacted] y su respectiva acta de celebración con un total de 22 firmas de propietarios.
6. Presenta escrito de fecha 02-dos de octubre de 2023- dos mil veintitrés dirigido al C. Registrador Público de la Propiedad y el Comercio del Primer Distrito Registral, con Residencia en Monterrey, Nuevo León, el cual contiene acta de hechos referente a la junta vecinal de colonos [redacted] en Monterrey, Nuevo León, donde se reunieron a celebrar una asamblea vecinal para designar al comité de administración interno, consejo consultivo y de vigilancia, así como, entre otros puntos, el otorgamiento de la anuencia al [redacted] propietario de los lotes con número de expediente catastral [redacted] para llevar a cabo la fusión; documento ratificado ante la fe del Lic. Pablo Quiroga Gonzalez notario público titular de la notaría pública número 57 con ejercicio en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, quedando asentado bajo el número 18,950/2023 del libro de actas fuera de protocolo e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [redacted] rsos.
7. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] autorizado en fecha 17-dieciséis de enero de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26025856/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del [redacted] de fecha 01- primero de noviembre 2023- dos mil veintitrés.
8. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] autorizado en fecha 17-dieciséis de enero de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26025856/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del [redacted] de fecha 03-tres de diciembre de 2018-dos mil dieciocho; 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.
9. Copia simple de los alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, ambos de fecha 05- cinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000151/23 y PT-ALVI-000194/23.
10. 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.
11. Copia simple de los recibos con número de folio 383F-660 y 383F-659, ambos de fecha 06-seis de enero del año en curso, con los cuales acredita que los predios objeto del trámite de fusión que nos ocupa, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
12. 05-cinco fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
13. Carta Poder original de fecha 09-nueve de mayo de 2023-dos mil veintitrés, otorgada por el C. [redacted] os a favor del [redacted] fungiendo como testigos los C. C. [redacted] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
14. Escrito firmado por el C. [redacted] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...DICHA FUSION SE REQUIERE PARA EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACION..."
15. 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,



Nº de Oficio: 25902/SEDUSO/2023 Expediente Nº S-019/2023 Asunto: Fusión

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; 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 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde, ubicado en el Plano de Densidades 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 expediente catastral [redacted] con una superficie de 91.11 metros cuadrados (con 1.58730159% de indiviso) y [redacted] con superficie de 103.61 metros cuadrados (con 1.58730159% de indiviso), se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 194.72 metros cuadrados (sumando 3.17460318% de indiviso), con frente a un área común, misma que colinda con la vía pública [redacted] en el Municipio de Monterrey, N.L.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº 3170000030544, de fecha 26 de junio de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad 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.

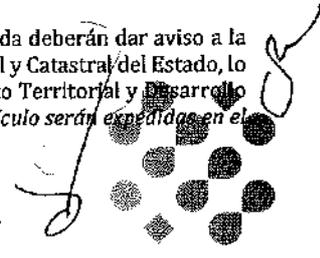
Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se Aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] con una superficie de 91.11 m2 (con 1.58730159% de indiviso) y del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 103.61 m2 (con 1.58730159% de indiviso), se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 194.72 m2 (sumando 3.17460318% de indiviso); predio colindante a la [redacted] en el Municipio de Monterrey, N.L.

SEGUNDO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial ambos con fecha 05-cinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés, no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio resultante, por lo que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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. 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:** En caso de Fraccionamientos que se encuentren constituidos bajo el Régimen de Propiedad en Condómino y sufra modificaciones en cuanto al número de unidades privativas, la Asamblea General a través de la persona que designe, tendrá la obligación de modificar el régimen, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 7 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles 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:** Se apercibe al solicitante, que deberá respetar las áreas comunes del Fraccionamiento sometido a Régimen en Propiedad de Condominio Horizontal denominado Rincón Santa Cecilia, con las que colinda el lote resultante de la fusión.

**SEPTIMO:** 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. Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

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

TVNB/gsp/emgmj/pjnc/lemr

Siendo las 11:45 horas del día 27-veintisiete del mes de noviembre del año 2023-dos mil 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 titular 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 DILIGENCIA:

NOMBRE: NZO LEONARDO COUTEFLAS

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

**CLASIFICACIÓN PARCIAL**

<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-019/2022
	Fecha de Clasificación	22 de marzo 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	22 de marzo de 2024, Acta 03/2024 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	Página 1: Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Numero de inscripción. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Numero de inscripción. Página 3. 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 1. Nombre, 5. Ocr(Credencial de elector), 6. Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vda Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.