



Oficio Número: SEDUSO/02910/2024
Expediente Número: S-020/2024
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: AVENIDA ADOLFO REYES, NÚMERO 370 PTE. INT. D., EN LA COLONIA LOMAS DEL VALLE, EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GRACÍA, NUEVO LEÓN.
PRESENTE. -**

Dentro del Expediente Administrativo número S-020/2024 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 19-diecinueve días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro. - - - - -

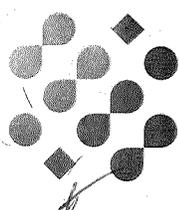
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-020/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 29-veintinueve de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, presentada por los C. C. **GUILLERMO RAMONES GONZÁLEZ Y EUGENIO GERARDO DÍAZ GUTIÉRREZ** en su carácter de apoderados legales de la persona moral 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 **82-104-024** con una superficie de **197.04 m²**, **82-104-025** con una superficie de **181.56 m²**, para formar un **LOTE** con una superficie de **378.60 m²**; predio con frente a la calle Cima del Ramada, 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 29-veintinueve de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, presento escrito a través del cual solicitan la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **82-104-024** con una superficie de **197.04 m²**, **82-104-025** con una superficie de **181.56 m²**, para formar **1-un LOTE** con una superficie de **378.60 m²**; predio con frente a la calle Cima del Ramada, Fraccionamiento Cima de la Montaña en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que se integró el expediente administrativo número **S-020/2024**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los C. C. **GUILLERMO RAMONES GONZÁLEZ Y EUGENIO GERARDO DÍAZ GUTIÉRREZ** en carácter de apoderados legales 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 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Titular de la Notaria Publica Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a **la Constitución de una Sociedad Mercantil**, en la que participan como accionistas fundadores el señor **Guillermo Ramones Cantú** y la señora **Hilda González Cárdenas**. 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 17-dieciséis de junio de 2004-dos mil cuatro.



Copia simple de la Escritura Pública número 16,736-diecisis mil setecientos treinta y seis, 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 Notaria Publica número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a un **Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración en el Área Laboral y Poder General para Actos de Administración**, otorgado 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 19-diecinueve de agosto de 2010-dos mil diez.

3. Carta poder simple otorgada por los C. C. Guillermo Ramones González y Eugenio Gerardo Díaz Gutiérrez, a favor del C. [REDACTED] que contiene poder para tramitar y gestionar permiso para Subdivisión.
4. Copia simple de las identificaciones de los C. C. Guillermo Ramones González y Eugenio Gerardo Díaz Gutiérrez (propietarios), [REDACTED] (apoderado), [REDACTED] (testigos).
5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastrales (70) 82-104-024 y (70) 82-104-025, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
6. Copia simple de los títulos de propiedad, los cuales son los siguientes:
 - Escritura pública número 25,802-veinticinco mil ochocientos dos, de fecha 16-dieciseis días del mes de diciembre del año 2016-dos mil dieciséis, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al **Contrato de Compraventa de Inmueble**. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2153, volumen 297, libro 87, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 06-seis de marzo de 2017-dos mil diecisiete.
7. Certificado de libertad de gravamen, los cuales son los siguientes:
 - Original del Certificado Libertad de Gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral 81-104-024, de fecha 26-veintiseis de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por Lic. Alfonso Humberto Gracia Cabrera, Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio en la primera cabecera distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio 27043944/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Inmobiliaria del Valle de Mitras, S.A. de C.V., bajo el número 2153, volumen 297, libro 87, sección Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, a fecha 06-seis de marzo de 2017-dos mil diecisiete.
 - Original del Certificado Libertad de Gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral 81-104-025, de fecha 26-veintiseis de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por Lic. Alfonso Humberto Gracia Cabrera, Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio en la primera cabecera distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio 27043943/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Inmobiliaria del Valle de Mitras, S.A. de C.V., bajo el número 2153, volumen 297, libro 87, sección Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, a fecha 06-seis de marzo de 2017-dos mil diecisiete.



Oficio Número: SEDUSO/02910/2024

Expediente Número: S-020/2024

Asunto: Fusión

8. Copia simple del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 17-diecisiete de enero de 2024-dos mil veinticuatro, relativo a los expedientes administrativos

- PT-ALVI/000016/24 se deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- PT-ALVI/000017/24 se deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

9. Escrito firmado por los C. Guillermo Ramones González y Eugenio Gerardo Díaz Gutiérrez, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"...informar el motivo del trámite de fusión de lotes de nuestra propiedad, en relación de dos predios, lote 024 y 025, manzana-104; para formar un solo predio, para mayor extensión de superficie, 378.60 m2, para poder realizar un proyecto de casa habitación unifamiliar. (...)"*.

10. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.

11. Copias simples de los recibos, 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.

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.

Los lotes objeto del trámite de fusión, están ubicados según el Plano de Densidades, en una zona de determinada con una Densidad D-6 Densidad Media de hasta 56 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de



Oficio Número: SEDUSO/02910/2024
Expediente Número: S-020/2024
Asunto: Fusión

Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **82-104-024** con una superficie de **197.04 m²**, **82-104-025** con una superficie de **181.56 m²**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **378.60 m²**, predio con frente a la calle Cima del Ramada, Fraccionamiento Cima de la Montaña en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que obra agregado al presente expediente, copia de recibido 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 por servicios prestados de ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, 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 **82-104-024** con una superficie de **197.04 m²**, **82-104-025** con una superficie de **181.56 m²**, para formar un **LOTE FUSIONADO con una superficie de 378.60 m²**, predio con frente a la calle Cima del Ramada, Fraccionamiento Cima de la Montaña en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial con fechas 17-diecisiete de enero de 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo PT-ALVI/000016/24 y PT-ALVI/000017/24. 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 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



Oficio Número: SEDUSO/02910/2024
Expediente Número: S-020/2024
Asunto: Fusión

dato 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. 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

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/mgrr/dage

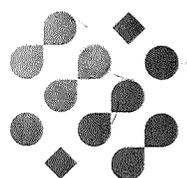
Siendo las 1:25 horas del día 23 de junio del mes de Junio del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [redacted] del interesado a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted] Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Arq. María Guadalupe Pérez
FIRMA: [signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: [redacted]
FIRMA: [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-020/2024
	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 6º, 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 2: 1. Nombre. Pagina 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.