



Oficio Número: SEDUSO/03510/2024
Expediente Número: S-028/2024
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

A EL C. [redacted]
DIRECCION: [redacted]
PRESENTE. -

La 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 02-dos días del mes de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro. -----

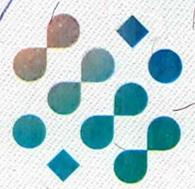
VISTO.- El expediente administrativo No. S-028/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 15-quince de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. [redacted] en su carácter de propietario; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 322.28 m2 y [redacted] con superficie de 345.75 m2, para formar un LOTE con una superficie de 668.03 metros cuadrados, predio con frente a la [redacted] y,

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 15-quince de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, presento escrito a través del cual solicita la autorización para la FUSIÓN de los predios identificados con los números de expedientes [redacted] con superficie de 322.28 m2 y [redacted] con superficie de 345.75 m2, para formar 1-un LOTE con una superficie de 668.03 metros cuadrados, con frente a la [redacted] misma que integró el presente expediente administrativo.

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

- 1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. [redacted]
2. Carta poder simple otorgada por el C. [redacted] a favor del C. Fabián Andrés Espiricueta Castillo, que contiene poder para tramitar y gestionar permiso para la Fusión.
3. Copia simple de las identificaciones oficiales del C. [redacted] (propietario), Fabián Andrés Espiricueta Castillo (apoderado), [redacted] (testigos).
4. 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.
5. Títulos que acreditan las propiedades:



- Escritura pública número 18,859–dieciocho mil ochocientos cincuenta y nueve, de fecha 15-quince días del mes de diciembre del año 2021 -dos mil veintiuno, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular número 89-ochenta y nueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] 4 [REDACTED]
  - Escritura pública número 18,860–dieciocho mil ochocientos sesenta, de fecha 15-quince días del mes de diciembre del año 2021 -dos mil veintiuno, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular número 89-ochenta y nueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] 4 [REDACTED]
6. Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del lote de terreno marcado con el número 18-dieciocho de la manzana número 22-veintidos, del Segundo Sector de la Colonia Las Cumbres de esta ciudad, el cual tiene una superficie de 322.28 m2, de fecha 16-dieciseis de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por el Licenciado Alfonso Humberto García Cabrera, Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el folio 27082520/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] 1 [REDACTED] bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]
- Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del lote de terreno marcado con el número 19-diecinueve de la manzana número 22-veintidos, de la Colonia Cumbres, Segundo Sector C, en esta ciudad, el cual tiene una superficie de 145.75 m2, de fecha 16-dieciseis de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por el Licenciado Alfonso Humberto García Cabrera, Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el folio 27082519/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] 1 [REDACTED] bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]
7. Copia simple de los alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa de fecha 17-diecisiete de agosto de 2022-dos mil veintidós para los expediente TV 000404/22 y TV 000406/22, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] 2 [REDACTED] respetar sección vial de 50.00 mts; 25.00 mts. de eje de avenida hacia su propiedad. Sí se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio en la forma que se indica.
8. Escrito firmado por el C. [REDACTED] 1 [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: “...con la finalidad de llevar a cabo un proyecto de Restaurantes con Locales comerciales (...)”.
9. 04-cuatro fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.



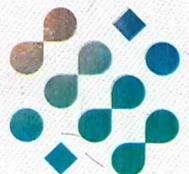
Oficio Número: SEDUSO/03510/2024  
Expediente Número: S-028/2024  
Asunto: Fusión

10. Copias simples de los recibos, ambos de fecha 08-ocho de enero 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.

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 determinada con una Densidad D-4 Densidad Baja de hasta 33 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.
- V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 3 con superficie de 322.28 m<sup>2</sup> y [REDACTED] 3 con superficie de 345.75 m<sup>2</sup>, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **668.03 metros cuadrados**, predio con frente a la [REDACTED] 2
- 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 [REDACTED] 3 con superficie de 322.28 m<sup>2</sup> y [REDACTED] 3 con superficie de 345.75 m<sup>2</sup>, para formar un **LOTE FUSIONADO con una superficie total de 668.03 metros cuadrados**, predio con frente a la [REDACTED] 2

**SEGUNDO:** En relación al escrito referido en el número 10 del Resultado Segundo del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, respecto del motivo de su solicitud de fusión es "...con la finalidad de llevar a cabo un proyecto de Restaurantes con Locales comerciales..."; 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 fecha, 17-dieciséis de agosto de 2022-dos mil veintidós, bajo los expedientes EXP. ADM. TV No. 000404/22 y EXP. ADM. TV No. 000406/22, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] 2 respetar sección vial de 50.00 mts; 25.00 mts. de eje de avenida hacia su propiedad. Sí se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio en la forma que se indica.

**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 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.



Oficio Número: SEDUSO/03510/2024
Expediente Número: S-028/2024
Asunto: Fusión

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

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/BRGC/AAGG/dage

Siendo las 2:00 horas del día 05-CINCO del mes de Septiembre del año 2024, 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:

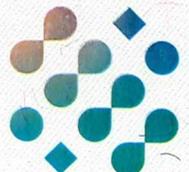
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: Angel Alan Guerrero Garza

NOMBRE [redacted]

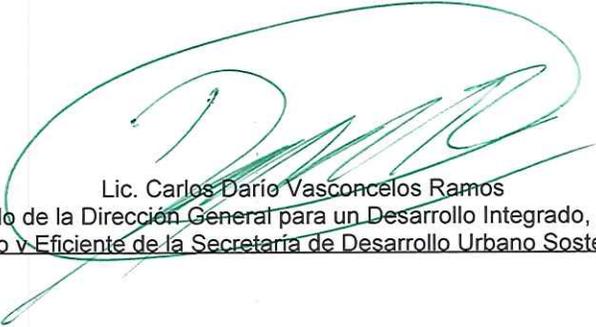
FIRMA: [signature]

FIRMA: [redacted]



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

**CLASIFICACIÓN PARCIAL**

<b>INFORMACION CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-028-24
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 4. Número de inscripción. Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible	