



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO LEGAL  
DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA: INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS, S.A. DE C.V.  
DOMICILIO: EMILIO CARRANZA SUR #732 DESP. 205, CENTRO, MONTERREY, NUEVO LEÓN

PRESENTE:

Ésta 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 27-veintisiete días del mes de agosto de 2024-dos mil veinticuatro. -----

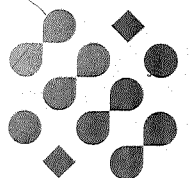
**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-041/2024, formado con motivo del escrito presentado el 30-treinta de abril del 2024-dos mil veinticuatro, por los C.C. GUILLERMO RAMONES GONZÁLEZ Y EUGENIO GERARDO DÍAZ GUTIERREZ, en su carácter de apoderados legales de la sociedad denominada **INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS, S.A. DE C.V.**; respecto de la **Fusión en 01-un lote** del predio con superficie de **234.14 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **70) 82-103-017** y del predio con superficie de **181.56 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **70) 82-103-018**, con frente a la Avenida Cumbres Elite y 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.

RESULTANDO

**PRIMERO.**- El solicitante en fecha 30-treinta de abril del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Fusión en un (01) lote** del predio con superficie de **234.14 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **70) 82-103-017** y del predio con superficie de **181.56 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **70) 82-103-018**, con frente a la Avenida Cumbres Elite y 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 integró el expediente administrativo número **S-041/2024**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los apoderados legales de la sociedad denominada **INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS, S.A. DE C.V.**, de fecha 30-treinta de abril de 2024-dos mil veinticuatro.
2. Copia simple de la escritura 1,306-mil trescientos seis, de fecha 21-veintiuno de mayo de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Lic. Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del estado de Nuevo León, relativo a protocolizar la Constitución de una Sociedad Mercantil bajo la denominación de **INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS, S.A. DE C.V.** Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 1
3. Copia simple de la escritura 16,763-dieciseis mil setecientos sesenta y tres, de fecha 06-seis de agosto de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular número 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el estado de Nuevo León, relativo a la designación de Apoderados Generales a los C.C. GUILLERMO RAMONES GONZÁLEZ Y EUGENIO GERARDO DÍAZ GUTIERREZ. Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público del de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 1
4. Copia simple de la escritura pública 25,802-veinticinco mil ochocientos dos, de fecha 16-dieciseis de diciembre del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular número 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Inmueble, compareciendo el C. GUILLERMO RAMONES CANTÚ como "la parte vendedora" y por la otra parte la persona moral denominada **INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS, S.A. DE C.V.**, como "la parte compradora". Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del estado de



Nuevo León, bajo el [REDACTED]

5. Plano del proyecto, en donde los predios identificados con los números de expedientes catastrales 82-103-017 con superficie total de 234.14 metros cuadrados y 82-103-018 con superficie total de 181.56 metros cuadrados, propiedad de INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS, S.A. DE C.V., se va a fusionar en 01-un lote con una superficie de 415.70 metros cuadrados, con frente a la Avenida Cumbres Elite y 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.
6. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha 08-ocho de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27132399/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS, S.A. DE C.V., bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que el lote de terreno marcado con el número (17) diecisiete, NO registra en su margen constancia vigente alguna de que este gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otro modo.
7. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha 08-ocho de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27132398/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS, S.A. DE C.V., bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que el lote de terreno marcado con el número (18) dieciocho, NO registra en su margen constancia vigente alguna de que este gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otro modo.
8. Copia de los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible bajo los expedientes PT-ALVI 000158/24 y PT-ALVI 000159/24, ambos de fecha 14-catorce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro.
9. Escrito motivo el cual el promovente anexó en fecha 30-treinta de abril de 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "...Por motivo de venta de los lotes a mayor extensión en superficie y manejar un solo expediente catastral..."
10. 04-cuatro fotografías donde muestran la situación actual del predio referido.
11. Copia simple de los recibos de pago con número de folio 410A3235 y 410A3244, ambos de fecha 07-siete de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que los predios materia de este trámite, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.
12. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VII 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.



Nº de Oficio: 03457/SEDUSO/2024  
Expediente Nº S-041/2024

Asunto: Fusión

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 los predios en cuestión pertenecen al Fraccionamiento Cima de la Montaña, por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

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 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, en una zona determinada con una Densidad D-6 Densidad Media de hasta 56 viviendas por hectárea, de conformidad con 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.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **82-103-017** con una superficie de **213.14 m<sup>2</sup>** y **82-103-018** con una superficie de **181.56 metros cuadrados** para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **415.70 metros cuadrados**, predio con frente a la Avenida Cumbres Elite y 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.

VII. Que obra agregado al presente expediente, copia de 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 por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativos a este trámite.

VIII. 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 VI del presente apartado de Considerandos.

La fusión de los predios no tiene por objeto autorizar cambios en la zonificación determinada en el plan para cada inmueble, ni tampoco autorizar cambios en las densidades asignada a cada zona.

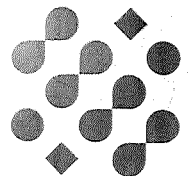
Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA

**PRIMERO:** En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **82-103-017** con una superficie de **234.14 metros cuadrados** y **82-103-018** con una superficie de **181.56 metros cuadrados** para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **415.70 metros cuadrados**, predio con frente a la Avenida Cumbres Elite y 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:** Conforme a los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible bajo el expediente PT-ALVI 000158/24 y PT-ALVI 000159/24 en fecha 14-catorce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, se indicó que se deberá de respetar el siguiente alineamiento: Para la Avenida Cumbres Elite y la calle Cima de la Ramada, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo de acuerdo a escrituras. No 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.

**TERCERO:** Que los predios en cuestión pertenecen al Fraccionamiento Cima de la Montaña, por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.



Asunto: Fusión

**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.

**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/ADLS/JFRY

Siendo las  11:40 A.M.  horas del día  02-DOS  del mes de  SEPTIEMBRE  del año  2024-DOS MIL VEINTICUATRO   
compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C.  
 HUMBERTO DELGADO VERON , en su carácter de  GESTOR  del interesado, a fin de  
darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con  3 , Doy fe.

**EL C. NOTIFICADOR:**

**NOMBRE:**  ARACELI DAVID OLIVERA SOTO

**FIRMA:**  [Firma manuscrita]


**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:**

**NOMBRE:**  2

**FIRMA:**  4

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

**CLASIFICACIÓN PARCIAL**

<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-041-2024
	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	
	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, 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	
Confidencial	Página 1: 1. Datos de Inscripción. Página 2: 1. Datos de Inscripción. Página 4: 2. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	