



INSTRUCTIVO

AL C. JAVIER MARTÍNEZ ÁBREGO GÓMEZ, EN SU CARÁCTER DE GERENTE GENERAL DE INMOBILIARIA MABRE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE DIRECCION: JOSÉ MARÍA PINO SUÁREZ 700-1, CENTRO DE MOTRERREY, NUEVO LEÓN.

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-047/2024 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 03-tres de Julio del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-047/2024**, formado con motivo del escrito presentado el 16-dieciséis de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, por JAVIER MARTÍNEZ ÁBREGO GÓMEZ Gerente General de INMOBILIARIA MABRE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; respecto de la Fusión del predio identificado con el número de expediente catastral (70) 41-203-013 con superficie de **580.24 m2** y del predio identificado con el número de expediente catastral (70) 41-203-027 con superficie de **325.26 m2**, para **fusionarse en 01 un lote** con superficie de **905.50 m2**, predio con frente a la Calle Cerro del Mercado y avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres), Fraccionamiento Mirador Residencial en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 16-dieciséis de Mayo del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Fusión de 01 un lote** con superficie de **580.24 m2**, con expediente catastral **(70) 41-203-013 y 325.26 m2**, identificado con el número de expediente catastral **(70) 41-203-027**, con frente a la Calle Cerro del Mercado y avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres), Fraccionamiento Mirador Residencial en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, del cual se formó el expediente administrativo número **S-047/2024**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el **C. Javier Martínez Ábrego Gómez** en su carácter de Gerente General de **Inmobiliaria MABRE, Sociedad Anónima de Capital Variable**, en fecha 16-dieciseis de mayo de 2024- dos mil veinticuatro.
2. Copia simple de acta constitutiva que obra en la escritura pública número 8,649-ocho mil seiscientos cuarenta y nueve, de fecha 14- catorce de septiembre de 1982-mil novecientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Vicente Guillermo De Jesús Guerra Guzmán, Notario Público Titular de la Notaría número 4 con ejercicio en este Municipio de Monterrey, relativo al Contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable denominada INMOBILIARIA MABRE, Sociedad Anónima de Capital Variable. Lo anterior quedando inscrito ante el entonces Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 938, folio 157, volumen 256, libro 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles sección comercio, de fecha 05-cinco de noviembre de 1982-mil novecientos ochenta y dos.
3. Poder simple de fecha 16-dieciséis de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, otorgado por INMOBILIARIA MABRE S.A. DE C.V., al C. [REDACTED]
4. Copia simple de la escritura 16,284-dieciseis mil doscientos ochenta y cuatro, de fecha 07-siete días del mes de noviembre de 1989- mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Vicente Guillermo De Jesús Guerra Guzmán, Notario Público Titular de la Notaría número 4 con ejercicio en este Municipio de



Monterrey, relativo a ratificar el cargo de Gerente General al señor Javier Martínez-Abrego Gómez en la empresa INMOBILIARIA MABRE, S.A DE C.V. Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 5501, volumen 191-111, libro 4, tercer auxiliar-actos y contratos diversos sección de comercio, de fecha 06-seis de diciembre de 1989- mil novecientos ochenta y nueve.

5. Copia simple de la credencial para votar de Javier Martínez Abrego Gómez, [REDACTED]
6. Plano del proyecto, en donde los pedios identificados con número de expediente catastral (70) 41-203-013 con una superficie total de 580.24 m2 y (70) 41-203-027 con una superficie total de 325.26 m2 se fusionarán en un LOTE FUSIONADO con una superficie de 905.50 m2, con frente a la calle Cerro del Mercado y avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres), Fraccionamiento Mirador Residencial en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
7. Títulos que acrediten las propiedades:
 - Copia simple de Escritura Pública número 8,492-ocho mil cuatrocientos noventa y dos, de fecha 14-catorce de agosto del 2015-dos mil quince, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular Número 55, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Inmueble con Reserva de Dominio, compareciendo [REDACTED] como parte vendedora y Javier Martínez-Abrego Gómez Gerente General de la Inmobiliaria MABRE, Sociedad Anónima de Capital Variable como parte compradora. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
 - Copia simple de Escritura Pública número 8,988-ocho mil novecientos ochenta y ocho, de fecha 17-dieciséis de diciembre del 2015-dos mil quince, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular Número 55, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativo a otorgar Convenio Complementario al Contrato de Compra Venta de Inmueble con Reserva de Dominio, compareciendo [REDACTED] como parte vendedora y Javier Martínez Abrego Gómez Gerente General de Inmobiliaria MABRE, Sociedad Anónima de Capital Variable como parte compradora. Lo anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
 - Copia simple de Escritura Pública número 18,265-dieciocho mil doscientos sesenta y cinco de fecha 25-veinticinco de julio del año 2020-dos mil veinte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular Número 55, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Inmueble, compareciendo [REDACTED] como la parte vendedora y por otra parte Don Javier Martínez-Abrego Gómez Apoderado de la Inmobiliaria MABRE, Sociedad Anónima de Capital Variable como parte compradora. Lo anterior quedando inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
8. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado Nuevo León en fecha 22-veintidós de Abril de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27197824/2024 cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de INMOBILIARIA MABRE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, bajo el número 8946, volumen 291, libro 358, sección Propiedad, Unidad Monterrey, en el que se hace constar que no registra en su margen constancia vigente alguna de que esté gravada con hipoteca, embargo, fianza o fideicomiso.

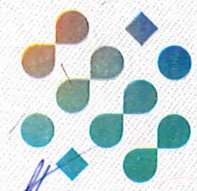


9. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 22-veintidós de Abril de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27197819/2024 cuya propiedad de encuentra inscrita a favor de INMOBILIARIA MABRE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, bajo el número 5505, volumen 306, libro 221, sección Propiedad, Unidad Monterrey, en el que se hace constar que no registra en su margen constancia vigente alguna de que esté gravada con hipoteca, embargo, fianza o fideicomiso.
10. Conforme a los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 21-veintiuno de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo los expedientes PT-ALVI 000171/24 y PT-ALVI 000174/24, se indicó que se deberá de respetar el siguiente alineamiento: Para la Av. Lázaro Cárdenas y la calle Cerro del Mercado, respetar el límite de la propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio.
11. Escrito motivo el cual el promovente anexó en fecha 16-dieciseis de mayo de 2024-dos mil veinticuatro vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "...motivo de dicha solicitud es para darle orden al predio, que se pueda aprovechar de la mejor manera al momento de su venta y tenga un solo expediente catastral."
12. 11-once fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
13. Copia simple del recibo de pago con folio número LINEA-321694 de fecha 23-veintitrés de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio identificado con número de expediente catastral 41-203-027, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.
14. Copia simple del recibo de pago con folio número LÍNEA-321670 de fecha 23-veintitrés de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio identificado con número de expediente catastral 41-203-013, se encuentra al corriente con el pago del 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 Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una Densidad D-6 Densidad Medja de hasta 56 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado.



V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión en 01-un lote** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **41-203-013** con una superficie de **580.24 m2**, y **41-203-027** con una superficie de **325.26 m2**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **905.50 m2**, predio con frente a la calle Cerro del Mercado y avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres), Fraccionamiento Mirador Residencial en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. 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.

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 **41-203-013** con una superficie de **580.24 m2**, y **41-203-027** con una superficie de **325.26 m2**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **905.50 m2**, predio con frente a la calle Cerro del Mercado y avenida Lázaro Cárdenas (antes Boulevard Las Torres), Fraccionamiento Mirador Residencial en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: En relación al escrito referido en el número 10 del Resultando Segundo del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, respecto del motivo de su solicitud de fusión es "...por media de la presente le informa el deseo de fusionar los dos terrenos del cual somos los propietarios y deseamos formar un solo cuerpo...", 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 en fecha 21-veintiuno de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo los expedientes PT-ALVI 000171/24 y PT-ALVI 000174/24, se indicó que se deberá de respetar el siguiente alineamiento: Para la Av. Lázaro Cárdenas y la calle Cerro del Mercado, respetar el límite de la propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio.

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. 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/bjgc/mgrr/dmgm

Siendo las 12:45 horas del día 05-cinco del mes de Julio 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. [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:

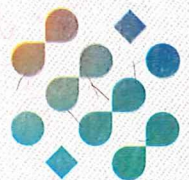
NOMBRE: Arq. María Guadalupe Reyes Ramos

FIRMA: [Signature]


LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|--|--|--|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | S-047/2024 |
| | 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 1: 1. Nombre. Página 2: 1. Nombre, 2. Número de inscripción, Página 5: 1. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Firma autógrafa. | |
| Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público |  Arq. Vanessa Vida Steele Sainas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey. | |