



INSTRUCTIVO

AL C. [Redacted] DOMICILIO: [Redacted]

PRESENTE:

Dentro del Expediente Administrativo número S-048/2024 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 27-veintisiete días del mes de junio de 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO.- El expediente administrativo No. S-048/2024, formado con motivo del escrito presentado el 17-diecisiete de mayo del 2024-dos mil veinticuatro por el C. [Redacted] en su carácter de propietario; respecto de la Fusión en 01-un lote de los predios con superficies de 206.310 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] y con superficie de 207.162 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con frente a la calle Cumbre, Fraccionamiento [Redacted] de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 17-diecisiete de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Fusión en un (01) lote de los predios con superficies de 206.310 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] y con superficie de 207.162 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con frente a la 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-048/2024.

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

- 1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el [Redacted] de fecha 17-diecisiete de mayo de 2024-dos mil veinticuatro.
2. Poder simple de fecha 17-diecisiete de marzo 2024-dos mil veinticuatro otorgada a la Ar [Redacted]
3. Copia simple del basaporte de [Redacted] y copia simple de la credencial de votar de [Redacted]
4. Plano del proyecto, en donde el predio identificado con los números de expedientes catastrales [Redacted] con superficie total de 206.310 metros cuadrados y [Redacted] con superficie total de 207.162, propiedad de [Redacted] se va a fusionar en 01-un lote con una superficie de 413.472 metros cuadrados, con [Redacted] en el Municipio de Monterrey.
5. Títulos que acrediten las propiedades:
- Copia simple de la escritura pública número 4,403-cuatro mil cuatrocientos tres, de fecha 23-veintitrés días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Mariano Gerardo Morales Gonzáles, Notario Público Titular número 90 con ejercicio en el Municipio de Monterrey, relativo al contrato de compra venta de bienes inmuebles, compareciendo la sociedad denominada "Carza" Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable como parte vendedora, y por otra parte [Redacted] como parte compradora. Lo anterior quedando inscrito en



el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4

- Copia simple de la escritura pública número 4,404-cuatro mil cuatrocientos cuatro, de fecha 23-veintitrés de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Mariano Gerardo Morales González, Notario Público Titular número 90 con ejercicio en el Municipio de Monterrey, relativo al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, compareciendo el "Banco Regional" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero como "El Banco" y por otra parte el señor [REDACTED] 1 como "La parte acreditada". Lo anterior quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] 4
- 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 19-diecinueve de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27086820/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] 1 bajo el Número 1010, volumen 312, libro 41, sección Propiedad, unidad Monterrey; en el que se hace constar que el lote de terreno marcado con el número (80) ochenta se hipotecó por \$3,830,938.09 a favor de Banco Regional S.A.
- 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 1-diecinueve de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27086821/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] 4 bajo el Número [REDACTED] 4 se hipotecó por \$3,830,938.09 a favor de Banco Regional S.A.
- 8. Conforme al alineamiento vial del expediente administrativo TV. No. 000100/24 y PT-ALVI 000101/24 emitido por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 23-veintitrés de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, se indicó que deberá de respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de Vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio.
- 9. Escrito motivo el cual el promovente anexó en fecha 17-dieciséis de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "...ya que deseo hacer una casa habitación en ambos lotes fusionados..."
- 10. 05-cinco fotografías donde muestran la situación actual del predio referido.
- 11. Copia simple del recibo de pago por internet con número de folio 870828253, de fecha 16-dieciséis de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio identificado con número de expediente catastral [REDACTED] 3 se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.
- 12. Copia simple del recibo de pago por internet con número de folio 870835509, de fecha 16-dieciséis de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio identificado con número de expediente catastral [REDACTED] 3 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 Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitar la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con una superficie de **206.310 m²**, y [redacted] con una superficie de **207.162 m²**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **413.472 m²**, predio con frente a las Calle [redacted] 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 [redacted] con una superficie de **206.310 m²**, [redacted] con una superficie de **207.162 m²**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **413.472 m²**, predio con frente a las [redacted] 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 con fechas 23-veintitrés de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo PT-ALVI-000100/24 y PT-ALVI 000101/24, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Cumbre, respetar límite de 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



Asunto: Fusión

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/aagg/dmgm

Siendo las 1:50 horas del día 16-dieciséis 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] 5, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Angel Alon Guerrero Gorza
FIRMA: _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: [REDACTED] 1
FIRMA: [REDACTED] 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-048/2024
	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, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 3: 1. 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 4: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. 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.