



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [redacted]
DOMICILIO: [redacted]

PRESENTE:

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 05-cinco días del mes de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO.- El expediente administrativo No. S-054/2024, formado con motivo del escrito presentado el 03-tres de junio del 2024-dos mil veinticuatro, por los C.C. [redacted]; respecto de la Fusión en 01-un lote de los predios con superficies de 160.04 metros cuadrados y 160.06 metros cuadrados e identificados con el número de expediente catastral [redacted] con frente a la [redacted]

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 03-tres de junio 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 160.04 metros cuadrados y 160.06 metros cuadrados e identificados con el número de expediente catastral [redacted], con frente a la [redacted] misma que integro el expediente administrativo número S-054/2024.

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

- 1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los propietarios, de fecha 03-tres de junio de 2024-dos mil veinticuatro.
2. Copia simple de la escritura 217,759-doscientos diecisiete mil setecientos cincuenta y nueve, de fecha 02-dos de junio de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular número 51, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compraventa, compareciendo la C. [redacted] como "la parte vendedora" y de otra los C.C. [redacted] como "la parte compradora". Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, bajo el [redacted]
3. Copia simple de la escritura 217,760-doscientos diecisiete mil setecientos sesenta, de fecha 02-dos de junio de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular número 51, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, compareciendo los [redacted] APODERADOS LEGALES DE BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE como "El Banco" y de otra los [redacted] como "El Acreditado". Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, bajo el [redacted]
4. ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 149/7,043/24, a los 03-tres días del mes de junio del 2024-dos mil veinticuatro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Andrés Alonso Rodríguez Mercado, Notario Público Titular, número 149, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a la Anuencia y Total Conformidad para que se inicien los trámites de una fusión de los predios materia del presente expediente administrativo.

20267



5. Plano del proyecto, en donde los predios identificados con el número de expediente catastral [redacted] con superficie total de 160.04 metros cuadrados y 160.06 metros cuadrados, propiedad de los C.C. [redacted] se van a fusionar en 01-un lote con una superficie de 320.10 metros cuadrados, con frente a la [redacted].
6. Original del Certificado de Gravamen del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha 24-veinticuatro de abril de 2024-dos mil veinticuatro. bajo el folio 27204123/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C.C. [redacted] bajo el [redacted]; en el que se hace constar que los lotes de terreno marcados con los números (48) cuarenta y ocho y (49) cuarenta y nueve de la manzana (128) ciento veintiocho, se hipotecaron por \$4,000,000.00 (cuatro millones de pesos 00/100 M.N.) a favor de BANORTE vase [redacted].
7. Copia de los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible bajo los expedientes PT-ALVI 000161/24 de fecha 20-veinte de marzo de 2024-dos mil veinticuatro y PT-ALVI 000162/24 de fecha 19-diecinueve de marzo de 2024-dos mil veinticuatro.
8. Escrito motivo el cual el promovente anexó en fecha 30-treinta de abril de 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "...para poder concluir un crédito hipotecario..."
9. 05-cinco fotografías donde muestran la situación actual del predio referido.
10. Copia simple de los recibos de pago con número de folio 864412666 de fecha 08-ocho de enero de 2024-dos mil veinticuatro y 883646503 de fecha 31-treinta y uno de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que los predios materia de este trámite, se encuentran al corriente con el pago del impuesto predial.
11. 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.

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 del Bosque, 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado 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 solicita la **Fusión** de los predios identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **160.04 m² y 160.06 metros cuadrados** para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **320.10 metros cuadrados**, predio con frente a la [REDACTED]

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 el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **160.04 metros cuadrados y 160.06 metros cuadrados** para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **320.10 metros cuadrados**, predio con frente a la [REDACTED]

SEGUNDO: Conforme a los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible bajo el expediente PT-ALVI 000161/24 de fecha 20-veinte de marzo de 2024-dos mil veinticuatro y PT-ALVI 000162/24 de fecha 19-diecinueve de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, se indicó que para los predios a fusionar se deberá de respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] 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 en la forma que se indica.

TERCERO: Que los predios en cuestión pertenecen al Fraccionamiento Cima del Bosque, 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.

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



Asunto: Fusión

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/GSP/AAGG/JFRY

Siendo las 1:20 horas del día 10-Diez 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 5, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: Angel Alan Guerrero Garza

NOMBRE: 2

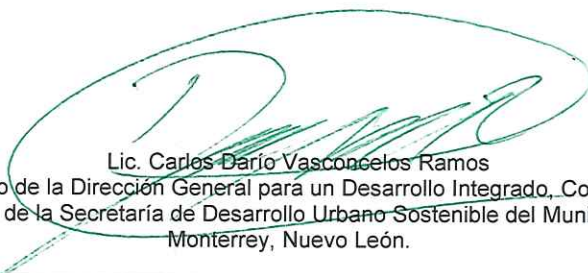
FIRMA: [Firma]

FIRMA: 6

03602

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACION CONFIDENCIAL	Expediente	S-054-24
	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	
	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. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.