



Oficio Número: SEDUSO/03509/2024  
Expediente Número: S-066/2024  
Asunto: Fusión

### INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS S.A. DE C.V.  
DIRECCION: AVENIDA ALFONSO REYES NÚMER 370 PTE. INTERIOR D, LOMAS DEL CALLE, EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
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. -----

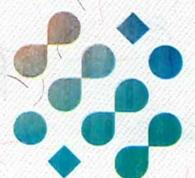
**V I S T O . -** El expediente administrativo No. S-066/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 05-cinco de julio del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por los C. C. **Guillermo Ramones González y Eugenio Gerardo Díaz Gutiérrez**, en su carácter de apoderados legales de la persona moral denominada **Inmobiliaria del Valle de Mitras S.A. DE C.V.**; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **70) 82-111-018** con superficie de **200.33 m2** y **70) 82-111-019** con superficie de **200.33 m2**, para formar un **LOTE** con una superficie de **400.66 metros cuadrados**, predio con frente a la calle Cima Tres Cruces, Fraccionamiento Cima de la Montaña en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León y,

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** El solicitante en fecha 05-cinco de julio del 2024-dos mil veinticuatro, presento escrito a través del cual solicitan la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **70) 82-111-018** con superficie de **200.33 m2** y **70) 82-111-019** con superficie de **200.33 m2**, para formar **1-un LOTE con una superficie de 400.66 metros cuadrados**, predio con frente a la calle Cima Tres Cruces, Fraccionamiento Cima de la Montaña en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el presente expediente administrativo.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los C. C. **Guillermo Ramones González y Eugenio Gerardo Díaz Gutiérrez**, en carácter de apoderados legales de la persona moral denominada **INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS, S.A. DE C.V.**
2. Copia simple de la Escritura Pública número 1,306-mil trescientos seis, de fecha 21-veintiuno de mayo de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público titular de la Notaria Pública número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a la Constitución de una Sociedad Mercantil denominada Inmobiliaria del Valle de Mitras, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la que participan como accionistas fundadores el señor Guillermo Ramones Cantú y la señora Hilda González Cárdenas. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil [REDACTED]



Copia simple de la Escritura Pública número 16,763-dieciseis mil setecientos sesenta y tres, de fecha 06-seis días del mes de agosto del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público titular de la Notaria Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a **Apoderado General** de la sociedad denominada **Inmobiliaria del Valle de Mitras, Sociedad Anónima de Capital Variable**, a los señores **Guillermo Ramones Cantú** y **Eugenio Gerardo Díaz Gutiérrez**. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil [REDACTED] 1

3. Carta Poder otorgada por los C.C. [REDACTED] 2 a favor del C. Humberto Delgado Vernon, que contiene poder para tramitar y gestionar permiso para Fusión.
4. Copia simple de las identificaciones oficiales de los C. C. [REDACTED] 2 (propietario), Humberto Delgado Vernon (apoderado), [REDACTED] 2 [REDACTED] testigos).
5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **70) 82-111-018** y **70) 82-111-019**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
6. Copia simple de Escritura pública número 25,802-veinticinco mil ochocientos dos, de fecha 16-dieciséis días del mes de diciembre del año 2016 -dos mil dieciséis, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al **Contrato de Compra Venta de Inmueble**. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 1
7. Original del Certificado de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral 82-111-019, de fecha 17-diecisiete de junio de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por Lic. Pedro A. Benavides González, Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la primera cabecera distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio 27305223/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria del Valle de Mitras, S.A. de C.V., bajo el [REDACTED] 1
- Original del Certificado de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral 82-111-018, de fecha 17-diecisiete de junio de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por Lic. Pedro A. Benavides González, Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la primera cabecera distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio 27305222/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria del Valle de Mitras, S.A. de C.V., bajo el [REDACTED] 1
8. Copia simple de los alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa de fecha 19 -diecinueve de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo los expedientes PT-ALVI 000166/24 y PT-ALVI 000167/24, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Cima Tres Cruces, 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.



Oficio Número: SEDUSO/03509/2024  
Expediente Número: S-066/2024  
Asunto: Fusión

9. Escrito firmado por los C. C. [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "(...) por motivo de venta de los lotes a mayor extensión en superficie (...)".
10. 04-cuatro fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
11. Copias simples de los recibos, ambos de fecha 07-siete de febrero 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, mismos que se realizaron en línea.
12. Copias simples del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VI 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. 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, ubicado en el Plano de Densidades como D-05 Densidad Media de hasta 42 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 Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **70) 82-111-018** con superficie de **200.33 m<sup>2</sup>** y **70) 82-111-019** con superficie de **200.33 m<sup>2</sup>** para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **400.66 metros cuadrados**, predio con frente a la calle Cima Tres Cruces, Fraccionamiento Cima de la Montaña en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.



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 **70) 82-111-018** con superficie de **200.33 m2** y **70) 82-111-019** con superficie de **200.33 m2** para formar un **LOTE FUSIONADO con una superficie total de 400.66 metros cuadrados**, predio con frente a la calle Cima Tres Cruces, Fraccionamiento Cima de la Montaña en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, 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 motivo de venta de los lotes a mayor extensión en superficie..."*, 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 19 -diecinueve de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo los expedientes PT-ALVI 000166/24 y PT-ALVI 000167/24, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Cima Tres Cruces, 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 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



Oficio Número: SEDUSO/03509/2024
Expediente Número: S-066/2024
Asunto: Fusión

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/GSP/AAGG/dag

Siendo las 1:55 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. Humberto Delgado Verón, en su carácter de Gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

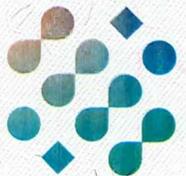
NOMBRE: Angel Alan Guerrero G.

FIRMA: [Firma manuscrita]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [redacted]



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-066-2024
	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, 2. Nombre. Página 3: 2. Nombre. Página 7: 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..	