



INSTRUCTIVO

AL 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 19-diecinueve días del mes de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro.

PRIMERO: VISTO . - El expediente administrativo No. S-076/2024, formado con motivo del escrito presentado el 25-veinticinco de julio del 2024-dos mil veinticuatro por el [Redacted] en su carácter de apoderado legal de la persona moral [Redacted] respecto de la Fusión en 01-un lote del predio identificado con el número de expediente catastral 15-066-001 con una superficie de 292.07 m2 y del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 439.27 m2, predio con frente a la [Redacted]

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 25-veinticinco de julio del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Fusión en un (01) lote, del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 292.07 m2 y del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 439.27 m2, predio con frente a la [Redacted] solicitud que fue presentada ante la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-076/2024.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el apoderado legal José Antonio Jasso Castillo, de fecha 25-veinticinco de julio de 2024-dos mil veinticuatro.
2. Copia de poder simple en donde el [Redacted] otorga poder especial para administración a [Redacted] pasada ante la fe del [Redacted] Notario Público Titular de la Notaría 29 con ejercicio en este distrito, de fecha 19-diecinueve de junio de 2024-dos mil veinticuatro.
3. Copia simple del acta 211-doscientos once, de fecha 14-catorce de julio de 1943-mil novecientos cuarenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado [Redacted] Notario Público Titular con ejercicio en este Municipio, relativo a la constitución de la sociedad mercantil [Redacted]
4. Copia simple de la credencial de elector de [Redacted]
5. Plano del proyecto, en donde el predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 292.07 m2 y del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 439.27 m2, predio con frente a la [Redacted]
6. Títulos que acrediten las propiedades:
 - Escritura número 20-veinte, de fecha 23-veintitrés de enero de 1956-mil novecientos cincuenta y seis, pasada ante la fe del [Redacted] Notario Público con ejercicio en el Estado, relativo al contrato de Enajenación de la Propiedad de doce inmuebles. Inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de



Nuevo León, bajo el [REDACTED]

- Acta Fuera de Protocolo Número 123/265 576/17, a los 30-treinta de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de [REDACTED] Notario Público Titular número 123, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo a la Rectificación de Medidas y Aclaración de Descripción de Medidas y Colindancias. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
 - Escritura Privada, de fecha 05-cinco de abril de 1954-mil novecientos cincuenta y cuatro, pasada ante la fe del Lic. [REDACTED] Notario Público, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al contrato de Compra Venta. Inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
 - Acta Fuera de Protocolo 123/265,578/17 a los 30-treinta del mes de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del [REDACTED] Notario Público Titular número 123 con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo a la Rectificación de Medidas y Aclaración de Descripción de Medidas y Colindancias. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
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 15-quince de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada [REDACTED] bajo el [REDACTED].
NO registra constancia vigente alguna de que esté gravada con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otros modo.
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 de Nuevo León, en fecha 15-quince de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada [REDACTED] bajo el [REDACTED].
19044, sección Escrituras Privadas, unidad Monterrey, con fecha 15-quince de febrero de 1955-mil novecientos cincuenta y cinco, NO registra constancia vigente alguna de que esté gravada con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otro modo.
9. Conforme a los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 05-cinco de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el expediente PT-ALVI 000117/24 y en fecha 11-once de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el expediente PT-ALVI 000132/24 se indicó que se deberá de respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo con radio de giro mínimo 3.00 mts., en la esquina. Sí se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio en la forma en la que se indica.
10. Escrito motivo el cual el promovente anexó en fecha 25-veinticinco de julio 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "...Proyecto a futuro para ofrecer el predio con opción a Renta...".
11. 6-seis fotografías donde muestran la situación actual del predio referido.
12. Copia simple del recibo de pago con número de folio 347A-33583, de fecha 30-treinta de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio materia de éste trámite, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.
13. Copia simple del recibo de pago con número de folio 347A-33584, de fecha 30-treinta de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio en materia de éste trámite, 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,



Nº de Oficio: 03815/SEDUSO/2024 Expediente Nº S-076/2024

Asunto: Fusión

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 Garza Sada y acorde al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, publicado el 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, los predios con números de expedientes catastrales [redacted] se encuentran ubicados en Zona de Mejoramiento Tipo C.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la Fusión en 01-un lote del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 292.07 m2 y del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 439.27 m2, se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 731.34 m2; predio con frente a la [redacted]

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.

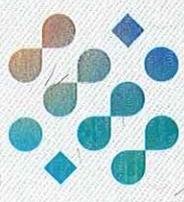
Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se Aprueba la Fusión del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 292.07 m2 (doscientos noventa y dos metros cuadrados siete decímetros de metro cuadrado) y del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 439.27 m2 (cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados veintisiete decímetros de metro cuadrado), se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 731.34 m2 (setecientos treinta y uno metros cuadrados treinta y cuatro decímetros cuadrados); predio con frente a la [redacted]

SEGUNDO: Conforme a los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 05-cinco de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el expediente PT-ALVI 000117/24 y en fecha 11-once de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el expediente PT-ALVI 000132/24 se indicó que se deberá de respetar el siguiente alineamiento: Para la [redacted] respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo con radio de giro mínimo 3.00 mts., en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio en la forma en la que se indica.

21194



TERCERO: De acuerdo al artículo 234 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación de los predios resultantes a que se refieren dichos preceptos.

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/gsp/aagg/dmgn

Siendo las 12:35 horas del día 04-CUATRO del mes de OCTUBRE 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 ApoDERADA LEON del interesado, quien se dio a conocer por notificación de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Angel Alan Guerrero Garza
FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: [Redacted]
FIRMA: [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-076/2024
	Fecha de Clasificación	14 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, 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 03-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. 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.	