



INSTRUCTIVO

INMUEBLES DEL HOGAR REAL ESTATE, S.A.P.I. DE C.V.
Hacienda Bugambilias, No. 229, Cumbres Elite, Monterrey, Nuevo León
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-094/2023 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro. -----

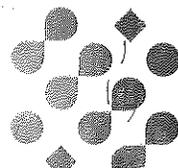
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-094/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidós de agosto del 2023-dos mil veintitrés, presentada por la C. Blanca Susana Balderas Trejo, en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada **INMUEBLES DEL HOGAR REAL ESTATE, S.A.P.I. DE C.V.**, esta última en su carácter de propietaria, respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 30-186-009 con superficie de 203.52 metros cuadrados, 70) 30-186-010 con superficie de 218.50 metros cuadrados, 70) 30-186-011 con superficie de 235.20 metros cuadrados y 70) 30-186-012 con superficie de 250.07 metros cuadrados, que dan frente a las calles Lerdo, Nueva Inglaterra y Gómez Palacio, del Fraccionamiento Abraham Lincoln Segundo Sector en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

RESULTANDO

PRIMERO.- La solicitante en fecha 22-veintidós de agosto del 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 30-186-009 con superficie de 203.52 metros cuadrados, 70) 30-186-010 con superficie de 218.50 metros cuadrados, 70) 30-186-011 con superficie de 235.20 metros cuadrados y 70) 30-186-012 con superficie de 250.07 metros cuadrados, para formar un Lote Fusionado con una superficie de **898.37 metros cuadrados**, con frente a las calles Lerdo, Nueva Inglaterra y Gómez Palacio, del Fraccionamiento Abraham Lincoln Segundo Sector en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del presente trámite.

SEGUNDO.- La peticionaria adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por la C. Blanca Susana Balderas Trejo, en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada **INMUEBLES DEL HOGAR REAL ESTATE, S.A.P.I. DE C.V.**, esta última en su carácter de propietaria.
2. Que se acredita el interés jurídico mediante copia simple de la escritura pública número 9,002-nueve mil dos, de fecha 24-veinticuatro de marzo del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Tláloc Cantú Cantú, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 88, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a Un Contrato de Compra-venta de Bienes Inmuebles, respecto a los siguientes lotes: Lote 9 de la manzana 186, segundo sector del Fraccionamiento Abraham Lincoln, con una superficie de 203.52 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 30-186-009; Lote 10 de la manzana 186, del Fraccionamiento Abraham Lincoln, con una superficie de 218.50 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 30-186-010; Lote 11 de la manzana 186, del Fraccionamiento Abraham Lincoln, con una superficie de 235.20 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 30-186-011; y, Lote 12 de la manzana 186, del Fraccionamiento Abraham Lincoln, con una superficie de 250.07 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 30-186-012. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4911, volumen 306, libro 197, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 15-quinze de septiembre de 2020-dos mil veinte.
3. Que se acredita la personalidad jurídica y existencia y subsistencia legal de la persona moral denominada **INMUEBLES DEL HOGAR REAL ESTATE, S.A.P.I. DE C.V.**, mediante copia simple de la póliza número [REDACTED] de fecha 04-cuatro de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Lujs Cortés García, corredor Público número 25, con ejercicio en el Estado de Nuevo León, se formalizó constituir una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital variable, denominada **INMUEBLES DEL HOGAR REAL ESTATE**, misma en la cual se acredita que la señora Blanca Susana Balderas Trejo, cuenta con facultades y poderes, entre las cuales cuenta con poder para actos de administración. Lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico número 2020004956.



4. Presenta Original del Certificado de libertad de gravámenes de los 4 predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 30-186-009, 30-186-010, 30-186-011 y 30-186-012, expedido en fecha 04-cuatro de agosto de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26416935/2023, cuya propiedades se encuentran inscrita a favor de **INMUEBLES DEL HOGAR REAL ESTATE, S.A.P.I. DE C.V.**, con los siguientes datos de inscripción: bajo el número 4911, volumen 306, libro 197, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 15-quince de septiembre de 2020-dos mil veinte.
5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicita, de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 30-186-009 con superficie de 203.52 metros cuadrados, 70) 30-186-010 con superficie de 218.50 metros cuadrados, 70) 30-186-011 con superficie de 235.20 metros cuadrados y 70) 30-186-012 con superficie de 250.07 metros cuadrados, para formar 1-un **Lote Fusionado** con una superficie de **898.37 metros cuadrados**, con frente a las calles Lerdo, Nueva Inglaterra y Gómez Palacio, del Fraccionamiento Abraham Lincoln Segundo Sector en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
6. Copia simple de los siguientes alineamientos viales: alineamiento vial con número de expediente administrativo PT-ALVI-000221/23 del lote identificado con el número de expediente catastral 70)30-186-009 de fecha 12-doce de mayo del 2023-dos mil veintitrés; alineamiento vial con número de expediente administrativo PT-ALVI-000229/23 del lote identificado con el número de expediente catastral 70)30-186-010 de fecha 18-dieciocho de mayo del 2023-dos mil veintitrés; alineamiento vial con número de expediente administrativo PT-ALVI-000346/23 del lote identificado con el número de expediente catastral 70)30-186-011 de fecha 28-veintiocho de junio del 2023-dos mil veintitrés; y, alineamiento vial con número de expediente administrativo PT-ALVI-000358/23 del lote identificado con el número de expediente catastral 70)30-186-012 de fecha 29-veintinueve de junio del 2023-dos mil veintitrés.
7. Presenta comprobantes de Impuesto Predial, de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 30-186-009, 30-186-010, 30-186-011 y 30-186-012, con los siguientes folios: Folio 325C-547, Folio 325C-548, Folio 325C-546 y Folio 325C-549, respectivamente, todos con fecha 09-nueve de enero del 2023-dos mil veintitrés, con los cuales hacen constar que, al momento del ingreso de la solicitud, se encuentran al corriente del Impuesto Predial.
8. Carta Motivo. - **Que el promovente presentó escrito de fecha 22-veintidos de agosto de 2023-dos mil veintitrés, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "...estamos solicitando la Fusión de los Lotes... la cual será para el Trámite de Regularización de una plaza comercial ubicada en el mismo sitio."**
9. 06-seis fotografías del predio
10. Copia simple 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 los promovente cumplen 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una **Densidad D-9 Densidad Media de hasta 95 viviendas por hectárea**, de conformidad con en 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.

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 del proyecto presentado se desprende que los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 30-186-009 con superficie de 203.52 metros cuadrados, 70) 30-186-010 con superficie de 218.50 metros cuadrados, 70) 30-186-011 con superficie de 235.20 metros cuadrados y 70) 30-186-012 con superficie de 250.07 metros cuadrados, se proponen fusionarse para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **898.37 metros cuadrados**, con frente a las calles Lerdo, Nueva Inglaterra y Gómez Palacio, del Fraccionamiento Abraham Lincoln Segundo Sector en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000032039**, de fecha 30-treinta de octubre de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$4,357.08 (CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 08/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

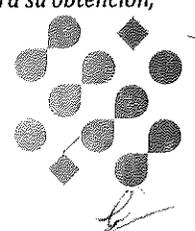
Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 30-186-009 con superficie de 203.52 metros cuadrados, 70) 30-186-010 con superficie de 218.50 metros cuadrados, 70) 30-186-011 con superficie de 235.20 metros cuadrados y 70) 30-186-012 con superficie de 250.07 metros cuadrados, para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **898.37 metros cuadrados**, con frente a las calles Lerdo, Nueva Inglaterra y Gómez Palacio, del Fraccionamiento Abraham Lincoln Segundo Sector en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Conforme a los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000221/23 del lote identificado con el número de expediente catastral 70)30-186-009 de fecha 12-doce de mayo del 2023-dos mil veintitrés; y, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000358/23 del lote identificado con el número de expediente catastral 70)30-186-012 de fecha 29-veintinueve de junio del 2023-dos mil veintitrés, se indicaron que para los predios se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Nueva Inglaterra, Gómez Palacio y Lerdo. Respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en las esquinas. Por lo que en los estudios de vialidad sí se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, y con número de expediente administrativo PT-ALVI-000229/23 del lote identificado con el número de expediente catastral 70)30-186-010 de fecha 18-dieciocho de mayo del 2023-dos mil veintitrés; con número de expediente administrativo PT-ALVI-000346/23 del lote identificado con el número de expediente catastral 70)30-186-011 de fecha 28-veintiocho de junio del 2023-dos mil veintitrés, se indicaron que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio

TERCERO: 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,



v 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."

CUARTO: 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. Vanéssalida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

Arq. Jorge A. Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

TVNB/GSP/MRR/LEMR

Siendo las 1:35 horas del día 29-veintinueve del mes de enero 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. 2 en su carácter de gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 3, Doy fe:-----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Arq. Mariana Guadalupe Reyes Ramos

FIRMA: [Firma]

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: 2

FIRMA: 4

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN PARCIAL**

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-094/2023
	Fecha de Clasificación	22 de marzo 2024
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	22 de marzo de 2024, Acta 03/2024 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: 1. Numero de Póliza. Página 4: 2. Nombre, 3. Ocr(Credencial de elector), 4. Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Wida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.