



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

N° de Oficio: 25696/SEDUSO/2023
Expediente N° S-098/2023
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

[Redacted] 1
[Redacted] 2
Dentro del Expediente Administrativo número S-098/2023 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 07-siete días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés. ----

VISTO. - El expediente administrativo S-098/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 29-veintinueve de agosto del 2023-dos mil veintitrés, presentada por los [Redacted] 1 en su carácter de propietarios; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [Redacted] 3 con superficie de 162.00 metros cuadrados y [Redacted] 3 con superficie de 161.99 metros cuadrados, con frente a la calle [Redacted] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León y [Redacted] 2

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha 29-veintinueve de agosto del 2023-dos mil veintitrés, presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la FUSIÓN de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [Redacted] 3 con superficie de 162.00 metros cuadrados y [Redacted] 3 con superficie de 161.99 metros cuadrados, para resultar 1-un lote fusionado con superficie de 323.99 metros cuadrados, con frente a la [Redacted] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo numero S-098/2023.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los [Redacted] 1
2. Copia simple de la escritura pública número 6,607-seis mil seiscientos siete, de fecha 27-veintisiete de abril del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe de Lic. José Alejandro Treviño Cano, Notario Público, Titular de la Notaría Publica Número 98-noventay ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al contrato de **Compra venta de Bienes Inmueble**, compareciendo el C/ [Redacted] 1 como "La Parte Vendedora", y por otra parte, los [Redacted] 1 como "La Parte Compradora" de los inmuebles/identificados como [Redacted] 2 identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 3 con superficie de 162.00 metros cuadrados y Lote 39 de la manzana.17, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 3 con superficie de 161.99 metros cuadrados; Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del



Estado, bajo el [REDACTED] 4 unidad Monterrey, de fecha 04-cuatro de julio de 2023-dos mil veintitrés.

3. Original del Certificado de Libertad de Gravámenes de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 3 de fecha 20-veinte de julio de 2023-dos mil veintitrés, expedido por el Lic. Pedro Alejandro Benavides González, Octavo Registrador Público de la Propiedad y Comercio en el Primer Distrito Registral, con residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio 26387229/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C.C. [REDACTED] 4 bajo el número

en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

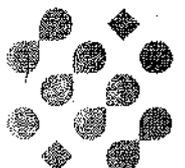
4. Copia simple de los alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, todos de fecha 15-quince de agosto de 2023-dos mil veintitrés, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI 000535/23 y PT-ALVI 000536/23.
5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 3 con superficie de **162.00 metros cuadrados** y [REDACTED] 3 con superficie de **161.99 metros cuadrados**, para quedar **1-un lote fusionado** con una superficie de **323.99 metros cuadrados**, de acuerdo a lo señalado en el numeral IV del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
6. Copia simple de los recibos con número de folio 360E-1870 y 360E-1871, ambos con fecha 23-veintitrés de enero del año en curso, con los cuales acredita que los predios objeto del trámite de fusión que nos ocupa, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
7. 04-cuatro fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder simple de fecha 01-primero de agosto de 2023-dos mil veintitrés, otorgada por los [REDACTED] 1 a favor de los [REDACTED] 1 fungiendo como testigos los [REDACTED] 1 [REDACTED] 1 anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
9. Escrito firmado por los [REDACTED] 1 explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"... Por medio de la presente, me permito informarles mi intención de tramitar el permiso de Fusión, esto con la intención de posterior a la Fusión poder solicitar el permiso de construcción para una casa habitación que pueda abarcar ambos predios ya fusionados..."*
10. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral V 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; artículos 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 promoventes 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 en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, ubicado en el Plano de **Densidades D-6 Densidad media de hasta 56 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.
- 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 del proyecto presentado se desprende que los predios identificados con los números de expedientes catastrales **3** con superficie de **162.00 metros cuadrados** y **2** con una superficie de **161.99 metros cuadrados**, se fusionaran para formar **1-un lote** con superficie de **323.99 metros cuadrados** con frente a la **2** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- V. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3170000031794**, de fecha **04-cuatro de octubre de 2023-dos mil veintitrés**, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, 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, 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.



VI. 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 expediente catastral [REDACTED] con superficie de **162.00 metros cuadrados** y [REDACTED] con una superficie de **161.99 metros cuadrados**, para resultar **1-un lote fusionado con superficie de 323.99 metros cuadrados**, con frente a la [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 medio de la presente, me permito informarles mi intención de tramitar el permiso de Fusión, esto con la intención de posterior a la Fusión poder solicitar el permiso de construcción para una casa habitación que pueda abarcar ambos predios ya fusionados...*", 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, retotificaciones 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 ambos con fecha 15-quince de agosto de 2023-dos mil veintitrés, dentro del los expedientes administrativos PT-ALVI 000535/23 y PT-ALVI 000536/23, **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.**

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. 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 Wda Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

T/VNB/gsp/Luca/ppmc/Lent

Siendo las 12:27 horas del día 14-catorce del mes de NOVIEMBRE del año 2023-dos mil veintitres, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted] en su carácter de gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5

Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

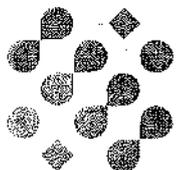
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: ARQ. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA:

FIRMA: [Redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-0982023
	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. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 1. Nombre., 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 1. Nombre, 5. 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.