



INSTRUCTIVO

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-114/2023 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 05-cinco días del mes de junio del 2024-dos mil veinticuatro. -----

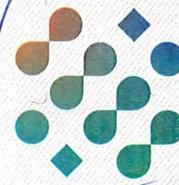
VISTO.- El expediente administrativo No. S-114/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 19-diecinueve de octubre del 2023-dos mil veintitrés, presentada por el C. [redacted] en su carácter de propietario, respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 421.479 metros cuadrados, 70) [redacted] con una superficie de 382.424 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 376.884 metros cuadrado, que dan frente a la [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha 19-diecinueve de octubre 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 [redacted] con superficie de 421.479 metros cuadrados, [redacted] con una superficie de 382.424 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 376.884 metros cuadrado, para formar un Lote Fusionado con una superficie de 1,180.787 metros cuadrados, con frente a la [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del presente trámite.

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

- Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. [redacted] en su carácter de propietario.
- Que se acredita el interés jurídico mediante copia simple de las siguientes escrituras:
 - Copia simple de la escritura pública número 26,293-veintiséis mil doscientos noventa y tres, de fecha 7-siete de marzo del año 2013-dos mil trece, en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público Titular Número 139, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble con Reserva de Dominio, en la cual comparece el señor Jorge [redacted] como "La parte Compradora" del Lote de terreno [redacted] con una superficie de 421.479 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral [redacted] Lote anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [redacted]
 - Copia simple de la escritura pública número 24,703-veinticuatro mil setecientos tres, de fecha 17-diecisiete de octubre del año 2012-dos mil doce, en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público Titular Número 139, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativo al Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles con Reserva de Dominio, en la cual comparece el señor [redacted] como "La parte Compradora" del [redacted] con una superficie de 382.424 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral [redacted] y Lote de terreno [redacted] con una superficie de 376.884 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral [redacted]. Lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [redacted]
- Presenta los siguientes Certificado de Libertad de Gravámenes:



ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. numero de inscripcion. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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

N° de Oficio: **02186/SEDUSO/2024**
Expediente N° S-114/2023

Asunto: **Fusión**

- Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] expedido en fecha 01-primer de agosto del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26409285/2023, cuya propiedad se encuentran inscrita a favor de [REDACTED] con los siguientes datos de inscripción: bajo el número [REDACTED] 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;
 - Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] expedido en fecha 01-primer de agosto del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26409286/2023, cuya propiedad se encuentran inscrita a favor de [REDACTED] con los siguientes datos de inscripción: bajo el número [REDACTED] 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; y,
 - Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] expedido en fecha 01-primer de agosto del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26409285/2023, cuya propiedad se encuentran inscrita a favor de [REDACTED] con los siguientes datos de inscripción: bajo el número [REDACTED] 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. Plano que contiene el proyecto de **Fusión** cuya autorización solicita, de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de 421.479 metros cuadrados, [REDACTED] con una superficie de 382.424 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 376.884 metros cuadrado, para formar **un Lote Fusionado** con una superficie de **1,180.787 metros cuadrados**, con frente a la avenida [REDACTED]
5. Copia simple del alineamiento vial de fecha 29-veintinueve de marzo de 2022-dos mil veintidós con número de expediente administrativo TV No.000147/22 de los lotes identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de 421.479 metros cuadrados, [REDACTED] con una superficie de 382.424 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 376.884 metros cuadrado.
6. Presenta copia simple de los comprobantes de pagos de impuesto predial:
- Copia simple del recibo de pago de fecha 22-veintidós de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 383G-1284, respecto al lote con expediente catastral [REDACTED] con lo cual hacen constar que se encuentra al corriente del Impuesto Predial.
 - Copia simple del recibo de pago de fecha 22-veintidós de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 383G-1285, respecto al lote con expediente catastral [REDACTED] con lo cual hacen constar que se encuentra al corriente del Impuesto Predial.
 - Copia simple del recibo de pago de fecha 22-veintidós de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 383G-1286, respecto al lote con expediente catastral [REDACTED] con lo cual hacen constar que se encuentra al corriente del Impuesto Predial.
7. Carta Motivo. - **Que el promovente presentó escrito de fecha 19-diecinueve de octubre de 2023-dos mil veintitrés, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "... para posteriormente realizar el trámite de uso de suelo para locales comerciales."**
8. 07-siete fotografías del predio
9. 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

2/4



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-7 Densidad Media de hasta 67 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 [redacted] con superficie de 421.479 metros cuadrados, [redacted] con una superficie de 382.424 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 376.884 metros cuadrado. se proponen fusionarse para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **1,180.787 metros cuadrados**, con frente a la avenida [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº 317000033543, de fecha 11-once de abril de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$4,559.94 (CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 94/100 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 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 [redacted] con superficie de 421.479 metros cuadrados, [redacted] con una superficie de 382.424 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 376.884 metros cuadrado, para formar un **Lote Fusionado** con una superficie de **1,180.787 metros cuadrados**, con frente a [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon.

SEGUNDO: De acuerdo al Alineamiento vial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en 29-veintinueve de marzo de 2022-dos mil veintidós, con número de expediente TV No.000147/22, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la [redacted] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación del alineamiento de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio.



ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Nº de Oficio: **02186/SEDUSO/2024**
Expediente Nº S-114/2023

Asunto: **Fusión**

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, 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."

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. Vanessa Vida 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/BRGC/MGRR/LEMR

Siendo las 10:20 horas del día 07-siete del mes de Junio 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. [Redacted], en su carácter de Director del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted], Doy fe. ---

EL C. NOTIFICADOR: PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE: Arq. María Guadalupe Reyes Ramos NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Firma] FIRMA: [Redacted]