



**I N S T R U C T I V O**

**C. PATRICIO GUERRA FARIÁS  
EN REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
"PROYECTOS INMOBILIARIOS DE SANTIAGO, S.A. DE C.V."**

AV. Vasconcelos No. 207-A, Residencial San Agustín.  
San Pedro Garza García, N. L.  
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de julio de 2016-dos mil dieciséis.-----  
**V I S T O** .- El expediente administrativo No. **S-087/2016**, formado con motivo del escrito presentado el día 02-dos de junio del presente año por el **C. PATRICIO GUERRA FARIÁS**, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **"PROYECTOS INMOBILIARIOS DE SANTIAGO, S.A. DE C.V."** que al efecto le otorga poder mediante la Escritura Pública Número 17,677-diecisiete mil seiscientos setenta y siete, de fecha 12-doce de abril del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; Mediante el cual solicitan la autorización de **Fusión en 01-una porción** del Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-017** con **297.538 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-018** con **381.335 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-019** con **1,146.648 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-020** con **558.979 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-034** con **294.935 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-035** con **44.091 m2 de superficie** y Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-041** con **42.354 m2 de superficie**, los cuales se acreditan, mediante las siguientes Escrituras Públicas pasadas ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, y Mediante Actas Aclaratorias de Acreditación de Medidas y Superficie, documentales que a continuación se describen en su inciso respectivo: **A).**- Para el Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-017**, presenta Escritura Pública Número 16,648-dieciseis mil seiscientos cuarenta y ocho de fecha 22-veintidos de diciembre del 2009-dos mil nueve, e inscrita bajo el número 2580, Volumen 276, libro 104, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de marzo del 2010-dos mil diez; Escritura Pública Número 17,642-diecisiete mil seiscientos cuarenta y dos de fecha 01-primero de abril del 2011-dos mil once, e inscrita bajo el número 4286, Volumen 279, libro 172, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de junio de 2011-dos mil once; y Acta Aclaratoria de Acreditación de Medidas y Superficie de fecha 22-veintidos de enero del 2015-dos mil quince, ratificada en esta misma fecha ante el Licenciado Víctor M. Garza Salinas, titular de la notaría Pública Número 67-sesenta y siete, según consta en el acta fuera de protocolo número 79,627-setenta y nueve mil seiscientos veintisiete, e inscrita bajo el número 650, Volumen 113, libro 13, Sección Auxiliares Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de febrero del 2015-dos mil quince; **B).**- Para el Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-018**, presenta Escritura Pública Número 16,512-dieciseis mil quinientos doce, de fecha 14-catorce de octubre del 2009-dos mil nueve, e inscrita bajo el número 9317, Volumen 273, libro 373, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 12-doce de noviembre del 2009-dos mil nueve; y Acta Aclaratoria de Acreditación de Medidas y Superficie de fecha 22-veintidos de enero del 2015-dos mil quince, ratificada en la misma fecha ante el Licenciado Víctor M. Garza Salinas, titular de la notaría Pública Número 67-sesenta y siete, según consta en el acta fuera de protocolo número 79,628-setenta y nueve mil seiscientos veintiocho, e inscrita bajo el número 651, Volumen 113, libro 14, Sección Auxiliares Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de febrero del 2015-dos mil quince; **C).**- Para el Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-019**, presenta Escritura Pública Número 16,560-dieciseis mil quinientos sesenta, de fecha 02-dos de noviembre del 2009-dos mil nueve, e inscrita bajo el número 9860, Volumen 273, libro 395, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 01-primero de diciembre del 2009-dos mil nueve; y Acta Aclaratoria de Acreditación de Medidas y Superficie de fecha 22-veintidos de enero del 2015-dos mil quince, ratificada en la misma fecha ante el Licenciado Víctor M. Garza Salinas, titular de la notaría Pública Número 67-sesenta y siete, según consta en el acta fuera de protocolo número 79,629-setenta y nueve mil seiscientos veintinueve, e inscrita bajo el número 652, Volumen 113, libro 14, Sección Auxiliares Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de febrero del 2015-dos mil quince; **D).**- Para el Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-020**, presenta Escritura Pública Número 16,560-dieciseis mil quinientos sesenta, de fecha 02-dos de noviembre del 2009-dos mil nueve, e inscrita bajo el número 9860, Volumen 273, libro 395, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 01-primero de



Oficio No. 2268/SEDUE/2016

Expediente N° S-087/2016

Asunto: Fusión

diciembre del 2009-dos mil nueve; y Acta Aclaratoria de Acreditación de Medidas y Superficie de fecha 08-ocho de marzo del 2016-dos mil dieciséis, ratificada en fecha 15-quince de marzo del presente año ante la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, titular de la notaría Pública Número 67-sesenta y siete, según consta en el acta fuera de protocolo número 2,092-dos mil noventa y dos, e inscrita bajo el número 1955, Volumen 115, libro 40, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 08-ocho de abril del presente año; **E).**- Para el Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-034**, presenta Escritura Pública Número 17,644-diecisiete mil seiscientos cuarenta y cuatro de fecha 01-primerero de abril del 2011-dos mil once, e inscrita bajo el número 4181, Volumen 279, libro 168, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de junio del 2011-dos mil once; Escritura Pública Número 16,939-dieciseis mil novecientos treinta y nueve de fecha 22-veintidos de junio del 2010-dos mil diez, e inscrita bajo el número 6452, Volumen 276, libro 259, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-diecisiete de agosto del 2010-dos mil diez; y Acta Aclaratoria de Acreditación de Medidas y Superficie de fecha 22-veintidos de enero del 2015-dos mil quince, ratificada en esta misma fecha ante el Licenciado Víctor M. Garza Salinas, titular de la notaría Pública Número 67-sesenta y siete, según consta en el acta fuera de protocolo número 79,630-setenta y nueve mil seiscientos treinta, e inscrita bajo el número 653, Volumen 113, libro 14, Sección Auxiliares Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de febrero del 2015-dos mil quince; **F).**- Para los Lotes identificados con los expedientes catastrales número **32-110-035 y 32-110-041** presenta Escritura Pública Número 17,645-diecisiete mil seiscientos cuarenta y cinco de fecha 01-primerero de abril del 2011-dos mil once, e inscrita bajo el número 4006, Volumen 279, libro 161, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 03-tres de junio del 2011-dos mil once; Escritura Pública Número 16,791-dieciseis mil setecientos noventa y uno, de fecha 13-trece de abril del 2010-dos mil diez, e inscrita bajo el número 4291, Volumen 276, libro 172, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 01-primerero de junio del 2010-dos mil diez; y Acta Aclaratoria de Acreditación de Medidas y Superficie de fecha 22-veintidos de enero del 2015-dos mil quince, ratificada en esta misma fecha ante el Licenciado Víctor M. Garza Salinas, titular de la notaría Pública Número 67-sesenta y siete, según consta en el acta fuera de protocolo número 79,631-setenta y nueve mil seiscientos treinta y uno, e inscrita bajo el número 654, Volumen 113, libro 14, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 09-nueve de febrero del 2015-dos mil quince; y Acta Aclaratoria de Acreditación de Medidas y Superficie de fecha 08-ocho de marzo del 2016-dos mil dieciséis, ratificada en fecha 15-quince de marzo del presente año ante la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, titular de la notaría Pública Número 67-sesenta y siete, según consta en el acta fuera de protocolo número 2,091-dos mil noventa y uno, e inscrita bajo el número 1954, Volumen 115, libro 40, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 08-ocho de abril del presente año; Predios colindantes a la Avenida Eugenio Garza Sada y calle Camino al Diente, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, del Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

### CONSIDERANDO

- I. 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.
- II. Que el trámite de fusión no es un supuesto jurídico que cause la obligación de ceder áreas a favor de municipio, por lo que en caso de realizar en un futuro algún trámite urbanístico, la cesión de áreas a favor del Municipio en caso de serle aplicable, se realizará conforme a la legislación vigente en ese momento.
- III. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que los predios se encuentran baldíos.
- IV. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes en fecha 02-dos de junio del presente año, manifiesta lo siguiente:  
"...Por convenir a nuestros intereses, solicitamos la fusión de los 7 (siete lotes).
- V. Que del proyecto presentado se desprende que el Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-017** con **297.538 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-018** con **381.335 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-019** con **1,146.648 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-020** con **558.979 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-034** con **294.935 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-035** con **44.091 m2 de superficie** y Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-041** con **42.354 m2 de superficie**, se Fusionaran



para formar un **Lote** con una superficie de **2,765.88 metros cuadrados** colindante a la Avenida Eugenio Garza Sada y calle Camino al Diente, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, del Municipio de Monterrey, N.L.

**VI.** Que en el presente caso, el proyecto de **Fusión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; además de cumplir con lo relativo a superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación también previstos en el Plan invocado; incluye densidad propuesta para usos habitacionales, superficie y dimensiones de lotes por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de fusión de los lotes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 191 fracción IX, 220, 279, 280 fracciones I a la IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1, 2, 3 fracción II y 155 fracciones I a XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**ACUERDA:**

**PRIMERO:** En los términos anteriores **se Aprueba la Fusión en 01-una porción** del Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-017 con 297.538 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-018 con 381.335 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-019 con 1,146.648 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-020 con 558.979 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-034 con 294.935 m2 de superficie**, Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-035 con 44.091 m2 de superficie** y Lote identificado con el expediente catastral número **32-110-041 con 42.354 m2 de superficie**, para formar un **Lote** con una superficie de **2,765.88 metros cuadrados** colindante a la Avenida Eugenio Garza Sada y calle Camino al Diente, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, del Municipio de Monterrey, N.L.

**SEGUNDO:** De acuerdo a los informativos de alineamiento vial, de fecha 30-treinta de mayo del presente año señalan lo siguiente: Para la calle Camino al Diente deberá respetar banquetta existente y no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colindan los predios y para la Avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar 50.00 metros de sección vial, 25.00 metros del eje de la avenida hacia ambos lados y si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colindan los predios en la forma que se indica.

**TERCERO:** Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efecto la fusión aquí autorizada deberá dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que establece que: *"Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, retificaciones y parcelaciones, serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes. Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo, y tendrá una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio."*

**CUARTO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberá ingresar nuevo trámite y obtener la autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 280 fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio No. 2268/SEDUE/2016

Expediente N° S-087/2016

Asunto: Fusión

**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 el solicitante bajo su estricta responsabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----

C. LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*Virgini*

C. ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ  
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES

VCG/jamc/SCS/bash  
2015-2018  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse María Guadalupe Zavala García siendo las 10 horas del día 29 del mes de Julio del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA *[Signature]*  
NOMBRE Yolanda Hernández Reyes

FIRMA *[Signature]*  
NOMBRE MARIA GUADALUPE ZAVALA GARCIA