



Nº de Oficio: **6372/SEDUE/2017**
Expediente Nº S-062/2017
Asunto: **Fusión**

INSTRUCTIVO

**C.C. JULIO ALBERTO CONTRERAS GARZA, RAUL CONTRERAS PEREZ
Y VICTORIA IRENE SEGOVIA ESCOBEDO**

Av. Juan Pablo II No. 318 Int. 10, Colonia Chapultepec
San Nicolás de los Garza, N.L.
Presentes.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 5-cinco días del mes de septiembre del 2017-dos mil diecisiete.----

VISTO.- El expediente administrativo No. **S-062/2017**, formado con motivo a la solicitud de fecha 07-siete de julio del 2017-dos mil diecisiete presentada por los **C. C. JULIO ALBERTO CONTRERAS GARZA, RAUL CONTRERAS PEREZ Y VICTORIA IRENE SEGOVIA ESCOBEDO** en su carácter de **PROPIETARIOS** (el primero de la nuda propiedad y los dos últimos del usufructo vitalicio), por medio del cual solicitan la **Fusión en 01-una porción** de los predios siguientes: **A)** predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-021** con una superficie de **412.33 m2**; **B)** predios con superficie de **203.18 m2, 230.47 m2 y 311.50 m2**, identificados con el número de expediente catastral **08-137-028**; **C)** predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-033** con una superficie de **127.25 m2**; **D)** predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-042** con una superficie de **91.08 m2**; **E)** predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-044** con una superficie de **108.57 m2**; **F)** predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-049** con una superficie de **99.05 m2**; cuya propiedad se acredita mediante Escritura Pública Numero 3,759-tres mil setecientos cincuenta y nueve, de fecha 16-dieciséis de mayo de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Notario Público Titular Numero 40-cuarenta, con ejercicio en este Primer Distrito registral en el Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número 10737, Volumen 288, Libro 430, Sección Propiedad de fecha 24-veinticuatro de diciembre de 2014-dos mil catorce y la nuda propiedad se acredita mediante las siguientes documentales: a) Escritura Pública Numero 9,597-nueve mil quinientos noventa y siete, de fecha 22-veintidós de marzo del 2002-dos mil dos pasada ante la fe del Licenciado Oscar Fernández Garza Notario Público Titular Numero 40-cuarenta, con ejercicio este Municipio, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 4358, Volumen 252, Libro 88, Sección I Propiedad Mty de fecha 11-once de junio de 2002-dos mil dos; b) Escritura Pública Numero 8,127-ochos mil ciento veintisiete, de fecha 14-catorce de noviembre de 1991-mil novecientos noventa y uno pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Benito Rodríguez de León Notario Público Titular Numero 13-trece, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 121, Volumen 222, Libro 4, Sección I Propiedad de fecha 08-ocho de enero de 1992-mil



novcientos noventa y dos; c) Escritura Pública Numero 9,488-nueve mil cuatrocientos ochenta y ocho, de fecha 15-quince de enero del 2002-dos mil dos pasada ante la fe del Licenciado Oscar Fernández Garza Notario Público Titular Numero 40-cuarenta, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 638, Volumen 252, Libro 13, Sección I Propiedad de fecha 24-veinticuatro de enero de 2002-dos mil dos; d) Acta Fuera de Protocolo Numero 2,712/98-dos mil setecientos doce diagonal noventa y ocho, de fecha 05-cinco de noviembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra Notario Público Titular Numero 96-noventa y seis, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 8098, Volumen 240, Libro 203, Sección I Prop. de fecha 26-veintiséis de noviembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho; e) Escritura Pública Numero 836-ochocientos treinta y seis, de fecha 28-veintiocho de mayo de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo Notario Público Titular Numero 105-ciento cinco, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 6462, Volumen 226, Libro 162, Sección I Propiedad de fecha 26-veintiséis de julio de 1993-mil novecientos noventa y tres; f) Acta Fuera de Protocolo Numero 6,337/99-seis mil trescientos treinta y siete diagonal noventa y nueve, de fecha 05-cinco de agosto de 1999-mil novecientos noventa y nueve pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra Notario Público Titular Numero 96-noventa y seis, con ejercicio en este Municipio, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 6086, Volumen 244, Libro 153, Sección I Propiedad de fecha 22-veintidos de septiembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, respectivamente; predios colindantes a las calles Calzada Victoria y Pedro Celestino Negrete, de la colonia Industrial, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro 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 Centro, Distrito Mitras Centro, en una zona clasificada como Habitacional Mixto Intenso.

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. Que ésta Secretaría emitió el oficio número **5828/SEDUE/2017**, de fecha 19-diecinueve de julio del 2017-dos mil diecisiete, notificado el día 21-veintiuno del mismo mes y año, por medio del cual previno a los solicitantes para que dentro de un término de **20-veinte días hábiles** contados a partir del día siguiente al de la notificación del referido oficio, allegara a esta Autoridad la siguiente documentación indispensable para estar en condiciones de resolver lo conducente, como enseguida se transcribe: ".....

- I. Solicitud correspondiente con firma autógrafa de todos y cada uno de los propietarios (original).*

- II. Escrituras relativas a los usufructos vitalicios cuyos datos de inscripción refieren los certificados de libertad de gravamen aportados por los propios interesados siendo los siguientes: No. 121, Volumen 224, libro 4, Sección Propiedad; No. 6462, Volumen 226, Libro 162, Sección Propiedad; No. 8098, Volumen 240, Libro 203, Sección Propiedad; No. 6086, Volumen 244, Libro 153, Sección Propiedad; No. 4358, Volumen 252, Libro 88, Sección Propiedad; No. 638, Vol. 252, Libro 13, Sección Propiedad (copia simple).
- III. Alineamiento vial de los predios identificados con los números de expediente catastral 08-137-044 y 08-137-049 (copia simple).
- IV. Identificación oficial de todos y cada uno de los propietarios (copia simple).
- V. Presentar escrito con firma autógrafa de todos y cada uno de los propietarios, explicando el motivo del trámite (original).
- VI. Recibo de pago del impuesto predial de todos los predios objeto del trámite (copia simple).
- VII. Poder al gestor del trámite con firma autógrafa de todos y cada uno de los propietarios (original).
- VIII. Verificar y corregir observaciones indicadas en el plano de revisión anexo (ya revisado y corregido anexar 7-siete copias del plano a escala del proyecto de Fusión con firma autógrafa de todos y cada uno de los propietarios, así mismo incluir el plano de revisión notificado). ..."

IV. Que en relación al oficio número **5828/SEDUE/2017**, fecha 19-diecinueve de julio del 2017-dos mil diecisiete, notificado el día 21-veintiuno del mismo mes y año; mediante escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 22-veintidós de agosto del presente año, los promoventes del trámite en comento, manifestaron lo siguiente:

"Por medio del presente escrito y en nuestro carácter de Propietarios..., ocurro a complementar la información que nos fue solicitada mediante oficio número 5828/SEDUE/2017, dentro del expediente administrativo arriba señalado, lo cual consiste en lo siguiente:

- I. Anexo la solicitud con firma autógrafa de todos y cada uno de los propietarios.
- II. Acompaño a la presente, copia simple de las escrituras relativas al usufructo vitalicio, cuyos datos son referidos en los Certificados de Libertad de Gravamen correspondientes.
- III. Anexo comprobantes de ingreso de Alineamientos Viales de los predios identificados con los expedientes catastrales 08-137-044 y 08-137-049.
- IV. Anexo, identificación Oficial de todos y cada uno de los propietarios.
- V. Anexo, escrito con firma autógrafa de todos los propietarios, explicando en motivo del trámite solicitado.
- VI. Anexo, copia de los pagos del impuesto predial de todos los predios objeto del trámite.
- VII. Anexo, Carta Poder Simple, a favor de los C.C. Luis Gerardo Zavala Castillo y Mónica Elizabeth Nevares Guzmán.
- VIII. Anexo, copia del plano de la fusión, la cual contiene todas las correcciones que nos fueron señaladas."

V. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los solicitantes, se observa que los predios se encuentran con construcción.

VI. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría en fecha 23-veintitrés de agosto del año en curso, los solicitantes manifiestan lo siguiente: "...Por medio de la presente, me permito saludarle y a la vez, solicitarle de la manera más atenta, me sea Autorizado el trámite de Fusión de los predios de nuestra propiedad.....por así convenir a nuestros intereses....."

VII. Que del proyecto presentado se desprende que el predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-021** con una superficie de **412.33 m²**, predios con superficie de **203.18 m²**, **230.47 m²** y **311.50 m²**, identificados con el número de expediente catastral **08-137-028**, predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-033** con una superficie de **127.25 m²**, predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-042** con una superficie de **91.08 m²**, predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-044** con una superficie de **108.57 m²** y predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-049** con una superficie de **99.05 m²**, se fusionarán para formar un **Lote** con una superficie de **1,583.43 m²**; colindantes a las calles Calzada Victoria y Pedro Celestino Negrete, de la colonia Industrial, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro del Municipio de Monterrey, N.L.

VIII. 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 2013-2018; 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 y último párrafo, 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, 139 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 predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-021** con una superficie de **412.33 m²**, predios con superficie de **203.18 m²**, **230.47 m²** y **311.50 m²**, identificados con el número de expediente catastral **08-137-028**, predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-033** con una superficie de **127.25 m²**, predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-042** con una superficie de **91.08 m²**, predio identificado con el número de expediente catastral

08-137-044 con una superficie de **108.57 m²** y predio identificado con el número de expediente catastral **08-137-049** con una superficie de **99.05 m²**, para formar un **Lote** con una superficie de **1,583.43 m²**, colindantes a las calles Calzada Victoria y Pedro Celestino Negrete, de la colonia Industrial, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro del Municipio de Monterrey, N.L.

SEGUNDO: Los Límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, retotificaciones o subdivisiones de lotes o predios. Los lotes o predios resultantes de las acciones mencionadas tendrán el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas de acuerdo al plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y a la Matriz de Compatibilidad del mismo.

TERCERO: De acuerdo a los informativos del alineamiento vial con fechas 3-tres de mayo y 7-siete de agosto, ambos del 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Pedro Celestino Negrete. Respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la calle Calzada Victoria. Respetar 12.50 metros mínimos de eje de calle hacia su propiedad. Si se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de la vía pública denominada Calzada Victoria, con la que colinda el Predio.

CUARTO: Se hace del conocimiento del interesado, 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, retotificaciones 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."*

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, comisionándole para tal efecto a los C.C. Francisco Javier Cabrera Tovar, Javier Guadalupe Martínez Martínez, Juan Martín Rodríguez Jiménez, Ramón Dimas Estrada, Refugio Alfredo Cavazos Garza, Georgina Jeannette Cantú Macías, Efraín Vázquez Esparza, Jesús Javier Loera Mendoza, Flor Lizbeth Chávez Ibarra, Rafael Herrera Villanueva, German Reynaldo Rivera Rodríguez, Jacobo Jesús Villarreal Treviño, Hector Iván Alejandro Sustaita, Graciela Salas Parra, Jessica Paola Rodríguez González, Mario Alberto Martínez Galván, Saúl Antonio Morales Juárez y Liliana Aide Zapata Cerda, 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.



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

Arq. Virginia Castillo González
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

gsp/jprg/ses/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Luis Gerardo Zavala Castillo siendo las 1:35 horas del día 26 del mes de 09 del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Arq. Liliana A. Zapata Cerde

NOMBRE Luis G. Zavala Castillo

FIRMA

FIRMA