



## INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE  
LA PERSONA MORAL DENOMINADA CONSULTANTS & SERVICES  
PROMOTIONAL, S. A. DE C. V.**

Calzada San Pedro No. 223 Nte local 0 Colonia Miravalle  
Monterrey, Nuevo León  
Presente. -

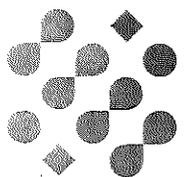
Dentro del Expediente Administrativo número S-036/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de octubre del 2022-dos mil veintidós. -----  
**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-036/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-primero de abril del 2022-dos mil veintidós, presentada por el **C. Johnatan Caleb Villarreal Valdez, Apoderado Legal de la persona moral denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria, respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **11-075-001: lote 3 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 4 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 16-bis con superficie de 159.90 metros cuadrados, lote 17 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 18 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 19 con superficie de 366.05 metros cuadrados y lote 20 con superficie de 445.34 metros cuadrados; y 11-075-019 con superficie de 531.29 metros cuadrados**, ubicados frente a las calles Francisco I. Madero, Sayula y Cocula, de la colonia Mitras Sur (según escritura pública aportada por el propio promovente), en la Delegación Centro, Distrito Urbano Obispado del Municipio de Monterrey, Nuevo León y

## RESULTANDO

**PRIMERO.**- El solicitante en fecha primero (01) de abril de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expediente catastral **11-075-001: lote 3 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 4 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 16-bis con superficie de 159.90 metros cuadrados, lote 17 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 18 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 19 con superficie de 366.05 metros cuadrados y lote 20 con superficie de 445.34 metros cuadrados; y 11-075-019 con superficie de 531.29 metros cuadrados, para quedar en uno (01) con superficie total de 3,302.58 metros cuadrados**, ubicado frente a las calles Francisco I. Madero, Sayula y Cocula, de la colonia Mitras Sur (según escritura pública aportada por el propio promovente), del Municipio de Monterrey, Nuevo León; solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-036/2022**.

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



1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. Johnatan Caleb Villarreal Valdez, Apoderado Legal de la persona moral denominada Consultants & Services Promotional, S. A. de C. V., (propietaria), y el C. [REDACTED] (gestor)
2. Copia simple de la Escritura Pública número 23,923-veintitrés mil novecientos veintitrés, de fecha 30-treinta de abril de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Garza Salinas, titular de la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa a la constitución de la sociedad denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL, S. A. DE C. V., en la que se designan como Apoderados Generales a diversas personas, entre ellos, el C. Johnatan Caleb Villarreal Valdez, otorgándole Poder General para Actos de Administración; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 139023-1 en fecha 14-catorce de mayo de 2013-dos mil trece.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 2,735-dos mil setecientos treinta y cinco, de fecha 22-veintidós de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Esteban Odón González Quiroga, titular de la Notaría Pública número 21-veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble; mediante el cual, la persona moral denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL, S. A. DE C. V., adquirió la propiedad de los predios objeto del trámite que nos ocupa; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 1308, volumen 312, libro 53, sección Propiedad, fecha 09-nueve de febrero de 2022-dos mil veintidós.
4. Copia simple del escrito dirigido al Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de fecha 23-veintitrés de mayo de 2022-dos mil veintidós, mediante el cual solicita la inscripción de la Acta Aclaratoria respecto del predio con superficie de 366.05 metros cuadrados, signado por el Licenciado Esteban Odón González Quiroga, titular de la Notaría Pública número 21-veintiuno, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 3491, volumen 127, libro 70, sección Auxiliares, fecha 30-treinta de mayo de 2022-dos mil veintidós.
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios objeto del trámite que nos ocupa, autorizado en fecha 11-once de julio de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25344217/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL, S. A. DE C. V., bajo el Número 1308, volumen 312, libro 53, sección Propiedad, fecha 09-nueve de febrero de 2022-dos mil veintidós; 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.
6. Copia simple de los alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, relativo a los expedientes administrativos TV-0000507/21 y TV-0000508/21.
7. Copia simple de reporte de cuenta de predial de fecha 28-veintiocho de marzo del año en curso, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 11-075-001, así como del recibo 342D-577



de fecha 13-trece de enero del presente año, emitido por la Dirección de Ingresos, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 11-075-019, con lo cual acredita que los predios en cuestión, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.

- 8. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **11-075-001 y 11-075-019**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
- 9. 08-ocho Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
- 10. Carta poder original de fecha 31-treinta y uno de marzo del año en curso, otorgada por el C. Johnatan Caleb Villareal Valdez a favor del C. [REDACTED] fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
- 11. Copia simple de Carta Poder (Poder Especial para Actos y/o Asuntos Administrativos) de fecha 03-tres de marzo del 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. Johnatan Caleb Villareal Valdez, en carácter de Apoderado de la persona moral denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL, S. A. DE C. V., a favor de los C. C. [REDACTED] [REDACTED] ratificado el día 04-cuatro del mismo mes y año, ante el Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 107/34,513/22; anexando copia simple da la identificación de la C. [REDACTED]
- 12. Escrito firmado por el C. Johnatan Caleb Villareal Valdez, en carácter de Apoderado de la persona moral denominada CONSULTANTS & SERVICES PROMOTIONAL, S. A. DE C. V., explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...El motivo principal de la fusión es obtener los derechos y beneficios DOT".
- 13. 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 y LII, 101 fracciones IV y XIV, 102 fracciones II y XVI, y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II. Que el promovente cumple 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 Centro, Distrito Urbano Obispado.

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 expediente catastral **11-075-001: lote 3 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 4 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 16-bis con superficie de 159.90 metros cuadrados, lote 17 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 18 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 19 con superficie de 366.05 metros cuadrados y lote 20 con superficie de 445.34 metros cuadrados; y 11-075-019 con superficie de 531.29 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con superficie de **3,302.58 metros cuadrados**, ubicado frente a las calles Francisco I. Madero, Sayula y Cocula, de la colonia Mitras Sur (según escritura pública aportada por el propio promovente), del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3380000015288**, de fecha 24-veinticuatro de octubre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$4,041.24 (CUATRO MIL CUARENTA Y UN PESOS 24/100 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, el proyecto de **Fusión** cumple con los requisitos que señalan los artículos 229 y 305, 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, con por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la fusión de los lotes en cuestión.

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 **11-075-001: lote 3 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 4 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 16-bis con superficie de 159.90 metros cuadrados, lote 17 con superficie**



de 450.00 metros cuadrados, lote 18 con superficie de 450.00 metros cuadrados, lote 19 con superficie de 366.05 metros cuadrados y lote 20 con superficie de 445.34 metros cuadrados; y 11-075-019 con superficie de 531.29 metros cuadrados, para formar un LOTE FUSIONADO con superficie de 3,302.58 metros cuadrados, ubicado frente a las calles Francisco I. Madero, Sayula y Cocula, de la colonia Mitras Sur (según escritura pública aportada por el propio promovente), del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** En relación a su solicitud presentada en fecha 01-primerero de abril del año en curso, mediante la cual manifiesta que el motivo del trámite de fusión es "*...es obtener los derechos y beneficios DOT*", esta Autoridad hace de su conocimiento que de conformidad con lo dispuesto por el Primer párrafo del artículo 305, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala: "*Artículo 305.- Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes*"; lo que se traduce que para lograr el objeto de la solicitud planteada, deberá observar lo establecido por el Ordenamiento Legal invocado, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; o en su defecto estarse a lo señalado por el Plan, Ley y/o Reglamentos aplicables al momento de su solicitud, por lo que la presente autorización no genera derechos, ni beneficios de la Zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT).

**TERCERO:** 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

**CUARTO:** De acuerdo a los informativos de los alineamientos viales con fecha 16-dieciséis de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, si se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de las vías públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que para las calles Francisco I. Madero, Sayula y Cocula, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina.

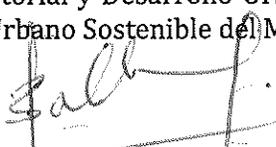
**QUINTO:** Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la fusión aquí autorizada deberán dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, lo anterior de acuerdo al 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.*"

**SEXTO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, 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.



**SÉPTIMO:** 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.

**OCTAVO:** 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. -----

  
**LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA**  
**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

  
**Lic. Rina Arely Ramos Vázquez**  
**Directora General para un Desarrollo Integrado,**  
**Compacto y Eficiente**

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

LMVA/gsp/ldca

Siendo las 11:33 horas del día 04-cuatro del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidos, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ARQ. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Handwritten Signature]

FIRMA: [REDACTED]