



Nº de Oficio: 19749/SEDUSO/2022
Expediente Nº S-059/2022
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S. A. DE C. V.

Calle Río Potomac No. 530-PA, Colonia Del Valle
San Pedro Garza García, Nuevo León
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del 2022-dos mil veintidós. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-059/2022**, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de mayo del 2022-dos mil veintidós, presentada por los **C. C. Jesús Dionisio González Albuerne y Francisco Darío González Albuerne, Apoderados Legales de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUÁREZ, 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 **02-077-030** con superficie de **468.76 metros cuadrados**, **02-077-031** con superficie de **487.65 metros cuadrados** y **02-077-032** con superficie de **669.62 metros cuadrados**, ubicados frente a las calles Miguel Hidalgo y Costilla e Ignacio López Rayón en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2022), presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la **Fusión de tres (03) predios** identificados con los números de expediente catastral **02-077-030** con superficie de **468.76 metros cuadrados**, **02-077-031** con superficie de **487.65 metros cuadrados** y **02-077-032** con superficie de **669.62 metros cuadrados**, para quedar en **uno (01) con superficie total 1,626.03 metros cuadrados**, los cuales se localizan frente a las calles Miguel Hidalgo y Costilla e Ignacio López Rayón en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro 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-059/2022**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. Jesús Dionisio González Albuerne y Francisco Darío González Albuerne, Apoderados Legales de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUÁREZ, S. A. DE C. V. (propietaria) y la C. (gestora).



2. Copia simple de la Escritura número 2,596-dos mil quinientos noventa y seis, de fecha 08-ocho de julio de 1983-mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Esteban González Westrup, Titular de la Notaría Pública número 21-veintiuno, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la constitución de una sociedad anónima de capital variable denominada DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUÁREZ, S. A. DE C. V., inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo el número 855, folio 285, volumen 262, libro No. 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles sección de Comercio en fecha 03-tres de noviembre de 1983-mil novecientos ochenta y tres.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 16,497-dieciséis mil cuatrocientos noventa y siete, de fecha 26-veintiséis de junio de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa a diversos poderes, entre ellos el poder general revocable para actos de dominio, otorgado por la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUÁREZ, S. A. DE C. V., representada por el C. a favor de los C. C. Jesús Dionisio González Albuerne y Francisco Dario González Albuerne; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio mercantil electrónico número 20421*9 en fecha 07-siete de agosto de 2017-dos mil diecisiete.
4. Copia simple de la Escritura Pública Número 594-quinientos noventa y cuatro, de fecha 23-veintitrés de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Morales Fernández, titular de la Notaría Pública número 13-trece, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al Contrato de compra venta de inmuebles, mediante el cual, la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUÁREZ, S. A. DE C. V., adquirió la propiedad respecto de los predios objeto del trámite que nos ocupa, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 2017, volumen 297, libro 81, sección Propiedad, fecha 01-primer de marzo de 2017-dos mil diecisiete.
5. Copia simple del escrito de fecha 07-siete de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción del Acta de Rectificación de Medidas respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **02-077-030**, escrito ratificado el día 20-veinte del mismo mes y año, ante el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, titular de la Notaría Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 012/39,075/21, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 3220, volumen 127, libro 65, sección Auxiliares, fecha 18-dieciocho de mayo de 2022-dos mil veintidós.
6. Copia simple del escrito de fecha 07-siete de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción del Acta de Rectificación de Medidas respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **02-077-031**, escrito ratificado el día 20-veinte del mismo mes y año, ante el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, titular de la Notaría Pública número



Nº de Oficio: **19749/SEDUSO/2022**
Expediente Nº S-059/2022
Asunto: **Fusión**

12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 012/39,076/21, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 2241, volumen 127, libro 45, sección Auxiliares, fecha 31-treinta y uno de marzo de 2022-dos mil veintidós.

7. Copia simple del escrito de fecha 07-siete de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción del Acta de Rectificación de Medidas respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **02-077-032**, escrito ratificado el día 20-veinte del mismo mes y año, ante el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, titular de la Notaría Pública número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 012/39,077/21, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 2086, volumen 127, libro 42, sección Auxiliares, fecha 25-veinticinco de marzo de 2022-dos mil veintidós.
8. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 02-077-030, de fecha 27-veintisiete de julio de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25376177/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUÁREZ, S. A. DE C. V., bajo el Número 2017, volumen 297, libro 81, sección Propiedad, fecha 01-primer de marzo de 2017-dos mil diecisiete; 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.
9. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 02-077-031, de fecha 18-dieciocho de julio de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25357549/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUÁREZ, S. A. DE C. V., bajo el Número 2017, volumen 297, libro 81, sección Propiedad, fecha 01-primer de marzo de 2017-dos mil diecisiete; 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.
10. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 02-077-032, de fecha 18-dieciocho de julio de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25337199/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUÁREZ, S. A. DE C. V., bajo el Número 2017, volumen 297, libro 81, sección Propiedad, fecha 01-primer de marzo de 2017-dos mil diecisiete; 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.
11. Copia simple de los alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa de fecha 22-veintidós de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV-000532/21.



Nº de Oficio: 19749/SEDUSO/2022

Expediente Nº S-059/2022

Asunto: Fusión

12. Copia simple de los 03-tres recibos de pago de predial del año en curso, bajo los números de folio: 363R-2805, 363R-2804 y 363R-2803, todos de fecha 24-veinticuatro de marzo; con lo cual acredita que los predios en cuestión, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
13. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **02-077-030, 02-077-031 y 02-077-032**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
14. 05-cinco Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
15. Carta poder de fecha 15-quince de febrero del año en curso, otorgada por los C. C. Jesús Dionisio González Albuérne y Francisco Darío González Albuérne, Apoderados Legales de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUÁREZ, S. A. DE C. V., a favor de la C. [redacted], fungiendo como testigos los C. C. [redacted], anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
16. Escrito firmado por los C. C. Jesús Dionisio González Albuérne y Francisco Darío González Albuérne, Apoderados Legales de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUÁREZ, S. A. DE C. V., explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"...para posteriormente, una vez que se tengan las licencias correspondientes, llevar a cabo la construcción de un edificio de Usos Mixtos."*
17. 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, 3 fracción LXXVII, 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 L, 101 fracciones IV y XII, 102 fracciones II y XVI, 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.



Nº de Oficio: 19749/SEDUSO/2022
Expediente Nº S-059/2022
Asunto: Fusión

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 Centro.

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 de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **02-077-030** con superficie de **468.76 metros cuadrados**, **02-077-031** con superficie de **487.65 metros cuadrados** y **02-077-032** con superficie de **669.62 metros cuadrados**, para formar **01-un POLIGONO FUSIONADO** con superficie de **1,626.03 metros cuadrados**, ubicado frente a las calles Miguel Hidalgo y Costilla e Ignacio López Rayón en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia simple de recibo oficial con Folio Nº **3170000027843**, de fecha 30-treinta de agosto de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de 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 306, 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, 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 **02-077-030** con superficie de **468.76 metros cuadrados**, **02-077-031** con superficie de **487.65 metros cuadrados** y **02-077-032** con superficie de **669.62 metros cuadrados**, para formar **01-un POLIGONO FUSIONADO** con superficie de **1,626.03 metros cuadrados**, ubicado frente a las calles Miguel Hidalgo y Costilla e Ignacio López Rayón en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



6
1497

SEGUNDO: En relación al escrito descrito en el número 16 del Resultando Segundo del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por los promoventes, en cuanto a que el motivo de su solicitud de fusión es *"para posteriormente, una vez que se tengan las licencias correspondientes, llevar a cabo la construcción de un edificio de Usos Mixtos."*, se 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 dispone lo que a continuación se transcribe: *"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"*; por lo que deberá en su caso, cumplir con lo señalado en el diverso numeral 311 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

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 al informativo del alineamiento vial con fecha 22-veintidós de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, si se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas (calles Miguel Hidalgo y Costilla e Ignacio López Rayón) con las que colinda el predio resultante, por lo que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y ochavo mínimo de 3.00 x 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.



Nº de Oficio: 19749/SEDUSO/2022 Expediente Nº S-059/2022 Asunto: Fusión

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, 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.

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

Lic. Rina Arely Ramos Vazquez Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente

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

LMVA/gsp/ldca

Siendo las 12:47 horas del día 22-veintidos del mes de setiembre 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] 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

FIRMA: [Signature]

FIRMA:

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.



