



INSTRUCTIVO

C. [REDACTED] APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA ALTIO CENTRO MONTERREY S.A. DE C.V. Calle Ignacio Zaragoza Sur, No. 1000 (Oficina 402); Monterrey, Nuevo León  
Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo número S-009/2023 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

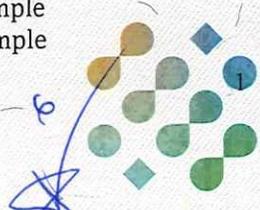
En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
**V I S T O .** Para resolver el expediente administrativo No. S-009/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-primer de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, presentada por el C. [REDACTED] en el carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **ALTIO CENTRO MONTERREY S.A. DE C.V.**, en su carácter de propietaria, respecto de la **Fusión** presentada consistente en: Que los predios identificados con el número de expediente catastral **09-060-003** con una superficie de **97.15 m2, 101.14 m2, 167.80 m2, 312.43 m2, 303.99 m2** y el predio identificado con el número de expediente catastral **09-060-024** con una superficie de **1,262.69 m2**, se fusionarán para formar un **LOTE** con una superficie de **2,245.20 m2**; predios colindantes a las calles Isaac Garza y Antonio Coello, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L.; y,

RESULTANDO

**PRIMERO.-** El solicitante en fecha 01-primer de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **FUSIÓN** identificados con el número de expediente catastral **09-060-003** con una superficie de **97.15 m2, 101.14 m2, 167.80 m2, 312.43 m2, 303.99 m2** y el predio identificado con el número de expediente catastral **09-060-024** con una superficie de **1,262.69 m2**, se fusionarán para formar un **LOTE** con una superficie de **2,245.20 m2**; predios colindantes a las calles Isaac Garza y Antonio Coello, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; tal como se advierte del presente trámite.

**SEGUNDO. -** Que en el presente asunto, se da cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 155 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y a lo dispuesto por el artículo 306 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León a razón de:

- |  |        |
|--|--------|
| 1. Solicitud correspondiente   | Cumple |
| 2. En caso de ser persona moral, acta constitutiva y poder legal del apoderado | Cumple |
| 3. Poder simple  | Cumple |
| 4. Identificación de todos los propietarios, apoderados y gestor (en su caso)  | Cumple |
| 5. Plano del proyecto  | Cumple |
| 6. Títulos que acrediten las propiedades                                       | Cumple |
| 7. Certificado de libertad de gravamen o de gravamen                           | Cumple |
| 8. Alineamiento vial   | Cumple |
| 9. Escrito Motivo  | Cumple |



ELIMINADO: 1. Numero de Escritura Pública, 2. Nombre. 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: 23770/SEDUSO/2023  
Expediente N° S-009/2023  
Asunto: Fusión

- 10. Fotografías
- 11. Predial al corriente
- 12. Pago de los derechos correspondientes

Cumple  
Cumple  
Pagado

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por la el representante legal de la sociedad denominada **ALTIO CENTRO MONTERREY S.A. DE C.V.**, propietaria, respecto de la **Fusión** de los predios materia de la presente determinación.
2. Escritura pública número 18,979-dieciocho mil novecientos setenta y nueve, de fecha 21-veintiuno días del mes de Enero del año 2022-dos mil veintidós, en el municipio de Monterrey, pasada ante la fe del Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público número 89, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles a Plazos y con Reserva de Dominio compareciendo de una parte la Sociedad Mercantil denominada Consorcio Desarrollador de Proyectos, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el señor Sergio Jesús Cordero Blanco como "La Parte Vendedora", y de otra parte la Sociedad Mercantil denominada Altio Centro Monterrey, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el señor [REDACTED] como "La Parte Compradora", respecto a los inmuebles-ubicados en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales número 09-060-003 y 09-060-024. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
3. ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 089/163,119/22, a los 04-cuatro días del mes de Julio del 2022-dos mil veintidós, en la ciudad de Monterrey, pasada ante la fe del Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público número 89, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, el señor [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad Mercantil denominada Altio Centro Monterrey, Sociedad Anónima de Capital Variable, comparece y manifiesta que RATIFICAN en todas y cada una de sus partes el Documento que antecede. El anterior documento se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
4. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 09-060-003, y 09-060-024, de fecha 01-primer de junio del año 2023-dos mil veintitrés, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral denominada Altio Centro Monterrey, Sociedad Anónima de Capital Variable, 2470, Volumen 312, Libro 99, Sección I Propiedad-Subsección, con fecha 10-diez de marzo de 2022-dos mil veintidós, lo que antecede bajo el folio de inscripción 26291298/2023, del 02-dos de junio del año 2023-dos mil veintitrés, 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 ningún otro gravamen de la propiedad.
5. **Carta Motivo. Que la persona moral promovente, acompañó escrito de fecha 01-uno de febrero de 2023-dos mil veintitrés, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "Por así convenir a nuestros intereses es nuestro deseo fusionar 6 lotes identificados con Exp Catastral 09-060-003 Y 09-060-024, ubicados en Isaac Garza s/n en el centro de Monterrey, para quedar en un lote resultante de 2,245.20 m2."**

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, 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 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.

Que de acuerdo a lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y, acorde a lo indicado en el Plano de Densidades de dicho Plan, los predios en cuestión se encuentran en Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, los predios objeto de la solicitud están ubicados en el Plano de Densidades como: D-9 Densidad Media de hasta 95 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del municipio de Monterrey.

III. 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, y en el presente caso, el proyecto presentado, con relación a los predios identificados con el número de expediente catastral 09-060-003 con una superficie de 97.15 m<sup>2</sup>, 101.14 m<sup>2</sup>, 167.80 m<sup>2</sup>, 312.43 m<sup>2</sup>, 303.99 m<sup>2</sup> y el predio identificado con el número de expediente catastral 09-060-024 con una superficie de 1,262.69 m<sup>2</sup>, se fusionarán para formar un LOTE con una superficie de 2,245.20 m<sup>2</sup>; predios colindantes a las calles Isaac Garza y Antonio Coello, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L., la propuesta de fusión se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en lo relativo a superficie del terreno y alineamientos viales previstos, la fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes, por consiguiente se cumple con lo dispuesto por el artículo 229 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **por lo que es factible la Fusión de los predios en un lote, de la forma antes señalada.**

IV. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº 3170000030199 de fecha 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de \$4,357.08 (CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 08/100 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.



V. 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 el número de expediente catastral **09-060-003** con una superficie de **97.15 m2, 101.14 m2, 167.80 m2, 312.43 m2, 303.99 m2** y el predio identificado con el número de expediente catastral **09-060-024** con una superficie de **1,262.69 m2**, se fusionarán para formar un **LOTE** con una superficie de **2,245.20 m2**; predios colindantes a las calles Isaac Garza y Antonio Coello, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** De conformidad al Alineamiento Vial emitido por la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 17-diecisiete de agosto de 2022-dos mil veintidós, expediente TV No. 000409/22 y de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2022-dos mil veintidós, expediente PT-ALVI-000001/22, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Isaac Garza, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para la calle Antonio Coello, respetar sección vial de 15.00 mts., 7.50 mts. de eje de calle hacia su propiedad, respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**TERCERO:** Los promoventes deberán efectuar a su costa, las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender el predio resultante que se genere. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, en caso de que se transmita la propiedad del referido lote, a fin de que se formalice dicha obligación. 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



Nº de Oficio: 23770/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-009/2023
Asunto: Fusión

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 Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, 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

com/gsp/emgmj/gaer

Siendo las 10:15 horas del día 19-diciembre del mes de Julio del año 2023-dos mil veintitres, 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:

Nombre: Arq. Edo H.G. Medina J

Firma: [Firma manuscrita]

Gafete Oficial 210949

Persona que entiende la diligencia:

Nombre: [redacted]

Firma: [redacted]

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.



