



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-029/2023 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 06-seis días del mes de octubre del 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. S-029/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitrés de febrero del 2023-dos mil veintitrés, presentada por los ([Redacted]) en su carácter de copropietarios; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales ([Redacted]) con superficie de 151.28 metros cuadrados y ([Redacted]) con superficie de 92.76 metros cuadrados, para formar un LOTE con una superficie de 244.04 metros cuadrados. colindante a la ([Redacted])

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha 23-veintitrés de febrero del 2023-dos mil veintitrés, presentaron escrito a través del cual solicitan la autorización para la FUSIÓN de los predios identificados con los números de expedientes catastrales ([Redacted]) con superficie de 151.28 metros cuadrados y ([Redacted]) con superficie de 92.76 metros cuadrados, para formar 1-un Lote con superficie de 244.04 metros cuadrados, resultando una superficie total de 244.04 metros cuadrados, colindante a la ([Redacted]) del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-029/2023.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los C.C. ([Redacted]) en carácter de copropietarios.
2. Carta Poder otorgada por los ([Redacted]) a favor del ([Redacted]) que contiene poder para tramitar y gestionar permiso para Fusión.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 40,455-cuarenta mil cuatrocientos cincuenta y cinco, de fecha 21-veinti de enero de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público titular de la Notaría Pública número 122- ciento veintidós, con ejercicio en la demarcación



notarial correspondiente al primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Compraventa que celebra por una parte los Señores [REDACTED] como la "Parte Vendedora" y de otra parte [REDACTED] como la "Parte Compradora", respecto de los inmuebles ubicados en la calle Parque Zacatecano, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificados como [REDACTED]

[REDACTED] con una superficie de 151.28 m2 e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

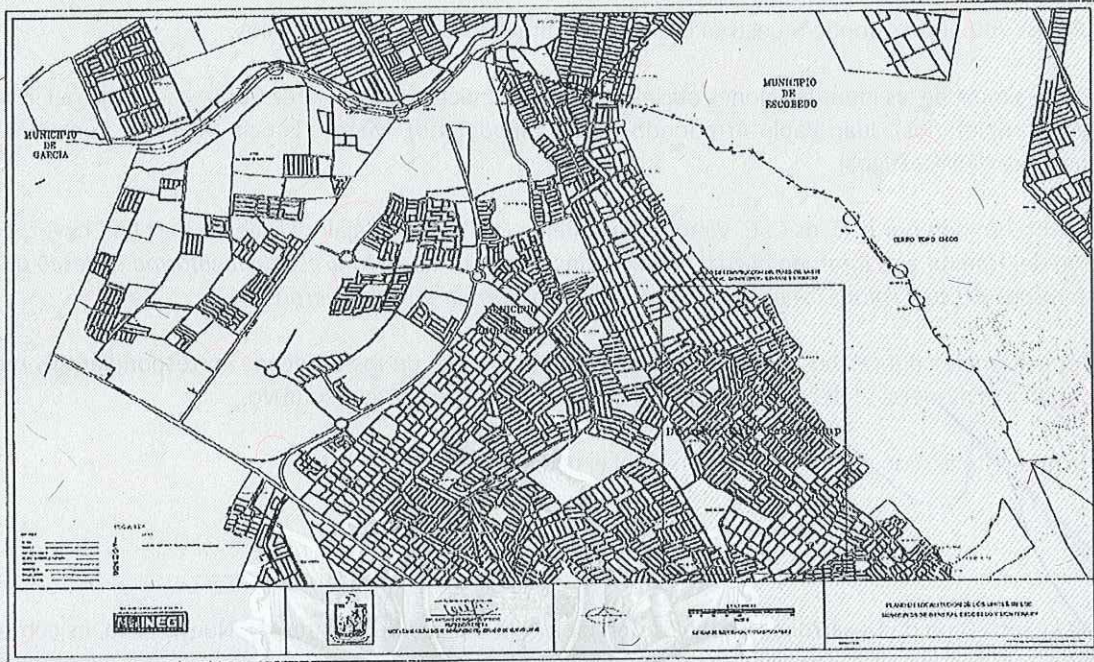
[REDACTED] Nuevo León, con una superficie de 92.76 m2 e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3538, volumen 309, libro 142, sección Propiedad de fecha 20- veinte de abril de 2021- dos mil veintiuno.

Dentro de la citada escritura, además se celebró contrato de apertura de Crédito Simple con Intereses y Garantía Hipotecaria, compareciendo de una parte como acreedor Banco Santander México, Sociedad Anonimia, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Santander México, representado por Tobías Contreras como "la Parte Acreditada" y "La Parte Garante Hipotecaria", respecto a los inmuebles ubicados en la calle Parque Zacatecano en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificados con los números de expedientes Catastrales [REDACTED] Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] de fecha 20- veinte de abril de 2021- dos mil veintiuno.

En este sentido, se presenta Carta Anuencia de fecha 25-veinticinco de enero de 2023-dos mil veintitrés, por parte de Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, representada en este acto por [REDACTED] manifestando lo siguiente: "Hacemos constar que se otorga consentimiento al Señor [REDACTED] quien otorgo en garantía hipotecaria los lotes marcados con el número 8 y 9 y casa en el construida, formando los lotes un solo cuerpo de la [REDACTED]

[REDACTED] del municipio de Monterrey, Nuevo León. Para que estos lotes que se refieren en dicho testimonio puedan ser fusionados con su correspondiente gestión y obtención del oficio correspondiente, sin que la presente se considere como la liberación de las hipotecas que actualmente tienen cada uno de los inmuebles y que se consolidaran como una sola al momento de la fusión de los predios y se mantendrá vigente hasta que sea cubierto a BANCO SANTANDER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER, el pago total del saldo insoluto del crédito y accesorios que llegaran a generarse."

Ahora bien, considerando el Decreto número 93, La LXIX Legislatura al Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, actuando de acuerdo con la facultad que le pertenece según la fracción VI del artículo 63 de la entonces Constitución Política del Estado, determina los límites territoriales entre los municipios de General Escobedo y Monterrey, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 05 de noviembre de 2001.



PAGINA 12 Monterrey, N.L., Lunes 05 de Noviembre de 2011 PERIODICO OFICIAL

En ese sentido, una vez que se ha revisado el plano que contiene la nueva delimitación territorial del municipio de Monterrey con el del Municipio de General Escobedo, el fraccionamiento denominado Barrio del Parque, Segunda Etapa, ahora se ubica dentro de los límites municipales de Monterrey, Nuevo León.

4. Original del Certificado de gravámenes del predio identificado con los números de expediente catastral [redacted] de fecha 08-ocho de febrero de 2023-dos mil veintitrés, expedido por Lic. Eduardo Adrián Silva Zermeño, Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio en la primera cabecera distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio 26067632/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los [redacted] bajo el número [redacted] le la Unidad de Monterrey, N.L, de fecha 20-veinte de abril de 2021-dos mil veintiuno; Asimismo, se hace constar que registra gravamen a favor de BANCO SANTANDER MEXICO S.A. bajo el número 1400, volumen 198, libro 56, sección gravamen unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de abril de 2021-dos mil veintiuno.
5. Copia simple del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000220/22, se deberá respetar el siguiente alineamiento para la [redacted] respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la pública con la que colinda el predio.
6. Copias simples de los recibos, ambos de fecha 05-cinco de enero de 2023- dos mil veintitrés, con los cuales acredita que los predios objeto del trámite de fusión que nos ocupa, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial, mismos que se realizaron en línea.



7. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

8. 06-seis Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.

9. Copia simple de las identificaciones oficiales de los [REDACTED] (propietarios), [REDACTED] (apoderado), [REDACTED] (testigos).

10. Escrito firmado por [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...por media de la presente le informa el deseo de fusionar los dos terrenos del cual somos los propietarios y deseamos formar un solo cuerpo".

11. Copias simples 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, 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 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. 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.

IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, ubicado en el Plano de Densidades como D-10 Densidad Alta de hasta 105 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 Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



ELIMINADO: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral. 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

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 151.28 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 92.76 metros cuadrados, para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 244.04 metros cuadrados, colindante a la [redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio Nº 3170000030668 de fecha 03-tres de julio de 2023-dos mil veintitrés, expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total 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, 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, 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 los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 151.28 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 92.76 metros cuadrados, para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 244.04 metros cuadrados, colindante a la [redacted] del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: En relación al escrito referido en el número 10 del Resultando Segundo del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, respecto del motivo de su solicitud de fusión es "...por media de la presente le informa el deseo de fusionar los dos terrenos del cual somos los propietarios y deseamos formar un solo cuerpo...", se hace de su conocimiento que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 305 primer párrafo, 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 para lograr el objeto planteado en su petición, deberá cumplir con lo señalado en el diverso numeral 311 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

TERCERO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial con fechas 17- diecisiete de mayo del 2022-dos mil veintidós, dentro del expediente administrativo TV-000220/22, no se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que se deberá respetar el siguiente alineamiento para la Calle Parque Zacatenco, respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

CUARTO: 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." 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 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 C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
**LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

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

Arq. Vanessa Vda Steele Salinas  
Directora General para un Desarrollo Integrado,  
Compacto y Eficiente

VNB/gsp/emgmj/pomc

Siendo las 10:20 horas del día 16-dieciseis del mes de Octubre 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. Eva María Gpe. Medina Jiménez  
FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: [REDACTED]  
FIRMA: [REDACTED]

6/6