



INSTRUCTIVO

[Redacted] Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-037/2023 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-037/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha (14) catorce de marzo del año (2023) dos mil veintitrés, presentada por el [Redacted] en su carácter de propietario, respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [Redacted] con superficie de 4,645.8488 metros cuadrados y 4,645.8388 metros cuadrados (respectivamente), [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha (14) catorce de marzo del año (2023) dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la FUSIÓN del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 4,645.8488 metros cuadrados y del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 4,645.8388 metros cuadrados, para formar un LOTE con una superficie de 9,291.6876 metros cuadrados, predio con frente a la Calle [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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
2. En caso de ser persona moral, acta constitutiva y poder legal del apoderado
3. Poder simple
4. Identificación de todos los propietarios, apoderados y gestor (en su caso)
5. Plano del proyecto
6. Títulos que acrediten las propiedades
7. Certificado de libertad de gravamen o de gravamen
8. Alineamiento vial
9. Escrito Motivo
10. Fotografías
11. Predial al corriente
12. Pago de los derechos correspondientes
13. Pago de lote resultante

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

- 1. Solicitud de trámite correspondiente, presentada en fecha (14) catorce de marzo del año (2023) dos mil veintitrés por el [Redacted] en su carácter de (propietario)
2. Comparece el C. [Redacted] por sus propios derechos.



ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. Domicilio, 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: 24907/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-037/2023

Asunto: Fusión

3. Poder Simple, mediante carta poder de fecha 13 trece de enero del año 2023 dos mil veintitrés del otorgante [REDACTED]
4. Identificación de propietario y apoderado gestor en su caso, copias simples de credencial para votar, Copia simple de credencial del [REDACTED] en su calidad de propietario del predio, y del [REDACTED] en su calidad de apoderado.
5. Plano del proyecto de los lotes con expedientes catastrales [REDACTED] con una superficie de **4,645.8488 metros cuadrados** y del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **4,645.8388 metros cuadrados**, para formar un **LOTE** con una superficie de **9,291.6876 metros cuadrados**, predio con frente a la Calle [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

6.- Títulos que acrediten las propiedades

- Escritura pública número 38,852-treinta y ocho mil ochocientos cincuenta y dos, de fecha 30-treinta de junio del año 2020-dos mil veinte, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza Notario Público número 122, con ejercicio en la Demarcación correspondiente al Primer Distrito Registral en la Ciudad, relativa al Convenio de Disolución de Copropiedad aplicando al Señor [REDACTED] la propiedad y posesión, el [REDACTED] con una superficie de 4,645.8488 metros cuadrados. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
- Escritura pública número 41,134-cuarenta y un mil ciento treinta y cuatro, de fecha 06-seis días de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Héctor Mauricio Villegas Garza Notario Público número 122, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en la Ciudad, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, compareciendo la [REDACTED] como parte vendedora y el Sr. [REDACTED] como parte compradora, referente al lote marcado con el número [REDACTED] con una superficie de 4.645.8388 metros cuadrados. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

7.- Original de los Certificados de libertad de gravámenes siguientes:

El Lote 1 con una superficie de 4,645.8488 metros cuadrados, bajo el folio 26047695/2023, expedido en fecha 26 veintiséis de enero del año 2023-dos mil veintitrés, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del [REDACTED], bajo el número [REDACTED] Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de noviembre de 2022-dos mil veintidos; 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; y
El Lote 2 bajo con una superficie de 4645.8488 metros cuadrados, bajo el folio 26047696/2023, expedido en fecha 26 veintiséis de enero del año 2023-dos mil veintitrés, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del [REDACTED], bajo el número [REDACTED] Unidad Monterrey, de fecha 13-trece de septiembre de 2021-dos mil uno; 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.

8.- Alineamientos Viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fechas 01-uno de marzo de 2023-dos mil veintitrés y 03-tres de marzo de 2023-dos mil veintitrés, expediente PT-ALVI-000073/23 y PT-ALVI-000090/23, se indicó que para ambos predios a fusionar se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle [REDACTED] respetar una sección vial de 18.00 mts; 9.00 mts de eje de calle hacia su propiedad y para el predio identificado con el expediente catastral número [REDACTED] deberá respetar vialidad propuesta una sección vial total de 15.00 mts; 7.50 mts de eje línea de C.F.E. a ambos lados. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en la esquina. Sí se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio



9.-Carta Motivo. -

Que el promovente anexó escrito en fecha 14-catorce de marzo de 2023-dos mil veintitrés, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "por medio de la presente me permito saludarle y a su vez solicitarle que el motivo de la fusion es para pagar un solo predial, los predios estan ubicados en la calle camino vecinal identificados con los expedientes catastrales [REDACTED]"

10.- Fotografías

4- cuatro fotografías donde demuestran la situación actual de los predios referidos.

11.- Predial al corriente

Copia simple de pago realizado en fecha 22 veintidós de enero del año 2023 dos mil veintitrés, con folio en línea 253874, identificado con número de expediente catastral [REDACTED] con el cual acredita que el predio se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.

*Copia simple de pago realizado en fecha 22 veintidós de enero del año 2023 dos mil veintitrés, con folio en línea 253876 identificado con número de expediente catastral [REDACTED] con el cual acredita que el predio se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.

12.-Pago de los derechos correspondientes por ingreso

Copia simple del recibo mediante el cual acredita los pagos de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VI de apartado de considerando del presente resolutivo.

13.- Pago de lote resultante

Recibo oficial con Folio Nº 3170000030882, de fecha 14-catorce de julio de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León,

[Firma manuscrita]

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. Que los lotes se encuentran dentro de la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; la solicitud fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; considerando que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. Apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: " En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que los predios se ubican en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales; así mismo, y de acuerdo en el párrafo anterior con respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado, se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento.

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.



ELIMINADO: 1. Número de Expediente Catastral, 2. Domicilio. 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: 24907/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-037/2023

Asunto: Fusión

V. Que del proyecto presentado se desprende que los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **4,645.8488 m²** y del predio identificado con el número del expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **4,645.8388 m²**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **9,291.6876 m²**; predio con frente a la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000030882**, de fecha 14-catorce de julio 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.

VII. Que en el presente caso, se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en referencia al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, 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 Secretaría 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 [REDACTED] con una superficie de **4,645.8488 m²** y del predio identificado con el número del expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **4,645.8388 m²**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **9,291.6876 m²**; predio con frente a la Calle Camino Vecinal, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. De acuerdo a los informativos de los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fechas 01-unos de marzo de 2023-dos mil veintitrés y 03-tres de marzo de 2023-dos mil veintitrés, expediente PT-ALVI-000073/23 y PT-ALVI-000090/23, se indicó que para ambos predios a fusionar se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Camino Vecinal, respetar una sección vial de 18.00 mts; 9.00 mts de eje de calle hacia su propiedad y para el predio identificado con el expediente catastral número 52-007-009 deberá respetar vialidad propuesta una sección vial total de 15.00 mts; 7.50 mts de eje línea de C.F.E. a ambos lados. Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina. Sí se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

TERCERO. 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 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. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente

[Firma manuscrita]

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

TVNB/Isf

Siendo las 12:20 horas del día 10 del mes de Octubre del año 2023-dosmil 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:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. María Guadalupe Reyes Ramos

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Firma manuscrita]

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.



