



Nº de Oficio: 22981/SEDUSO/2023 Expediente Nº S-042/2023 Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

[Redacted]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-042/2023 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

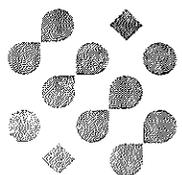
Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de mayo del 2023-dos mil veintitrés. VISTO.- El expediente administrativo No. S-042/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha (27) veintisiete de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, presentada por el [Redacted] en carácter de propietario, respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] y con superficie de 159.19 m2, 996.02 m2, 534.35 m2 y 277.65 metros cuadrados (respectivamente), colindantes a las [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha veintiséis (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023), 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 159.19 m2, del predio identificado con el número del expediente catastral [Redacted] con una superficie de 996.02 m2, del predio identificado con el número del expediente catastral [Redacted] con una superficie de 534.35 m2 y del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 277.65 m2, para formar un POLIGONO FUSIONADO con una superficie de 1,967.21 m2; predio colindante a las calles [Redacted] en el Municipio de Monterrey, N.L., dentro 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
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



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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. [REDACTED] (propietario), y [REDACTED] (apoderado legal)
2. Escritura pública número 12,967-dos mil novecientos sesenta y siete, de fecha 20-veinte días del mes de noviembre del año 2015-dos mil quince, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González Notario Público número 75, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al Contrato de Compraventa de Inmueble con Reserva de Dominio, en el que participan el señor Juan Manuel García Duran y su esposa, la señora [REDACTED] como "La Parte Vendedora" y por otra parte la señora [REDACTED] como "La Parte Compradora". La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
3. Escritura pública número 27,417-veintisiete mil cuatrocientos diecisiete, de fecha 26-veintiseis días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Julio César Valdez Rodríguez Notario Público suplente número 75, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al Contrato de Compraventa, en el que participan la sociedad denominada "Desarrollos Centro Poniente" S.A. de C.V. representada en este acto por el señor [REDACTED] como "La Parte Vendedora" y por otra parte la señora [REDACTED] como "La Parte Compradora". La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
4. Escritura pública número 13,088-trece mil ochenta y ocho, de fecha 14-catorce días del mes de diciembre del año 2015-dos mil quince, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González Notario Público número 75, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al Contrato de Compraventa, en el que participan el señor [REDACTED] y su esposa, la señora [REDACTED] como "La Parte Vendedora" y por otra parte la señora [REDACTED] como "La Parte Compradora". La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
5. ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 051/179,570/23, a los 02-dos días del mes de febrero del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público número 51, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, levantada a solicitud de la señora [REDACTED], mediante el cual se ratifica el escrito de la solicitud de inscripción de la rectificación de medidas de los lotes con expediente catastral [REDACTED]. El anterior documento se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
6. ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 051/179,569/23, a los 02-dos días del mes de febrero del 2023-dos mil veintitres, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez Notario Público número 51, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, levantada a solicitud de la señora [REDACTED], mediante el cual se ratifica el escrito de la solicitud de inscripción de la rectificación de medidas del lote con expediente catastral [REDACTED]. El anterior documento se encuentra inscrita en el Instituto Registral



Nº de Oficio: 22981/SEDUSO/2023 Expediente Nº S-042/2023 Asunto: Fusión

y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número

- 7. ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 051/179,568/23, a los 02-dos días del mes de febrero del 2023-dos mil veintitres, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez Notario Público número 51, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, levantada a solicitud de la señora [redacted] mediante la cual se ratifica el escrito de la solicitud de inscripción de la rectificación de medidas del lote con expediente catastral [redacted]. El anterior documento se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [redacted].
8. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 70) [redacted] expedido con fecha 08 de marzo del presente año, bajo el folio 26128221/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. [redacted] bajo el Número 1487, volumen 129, libro 30, Sección Auxiliar, Unidad Monterrey, de fecha 11 de marzo de 2016; 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 [redacted], expedido con fecha 13 de marzo de 2023, bajo el folio 26135354/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. [redacted] bajo el Número [redacted] 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 [redacted] expedido con fecha 08 de marzo de 2023, bajo el folio 26128220/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. [redacted] bajo el Número [redacted] 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. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] expedido en fecha 08 de marzo de 2023-dos mil veintitres, bajo el folio 26128222/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. [redacted] bajo el Número [redacted] 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.
12. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 159.19 m2, del predio identificado con el número del expediente catastral [redacted] con una superficie de 996.02 m2, del predio identificado con el número del expediente catastral [redacted] con una superficie de 534.35 m2 y del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 277.65 m2, para formar un POLIGONO FUSIONADO con una superficie de 1,967.21 m2; predio colindante a las [redacted] en el Municipio de Monterrey, N.L.



ELIMINADO: 1. 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: 22981/SEDUSO/2023
Expediente N° S-042/2023
Asunto: Fusión

13. Conforme a los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 13-trece de marzo de 2023-dos mil veintitres, expedientes PT-ALVI-000107/2023 y en fecha 22-veintidos de marzo de 2023-dos mil veintitres, en los expedientes PT-ALVI-000124/23, PT-ALVI-000125/23 Y PT-ALVI-000126/23, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle [REDACTED] respetar sección vial de 24.00mts., Para la [REDACTED]: respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para [REDACTED] Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; y,

14. Carta Motivo.- Que el promovente anexó escrito en fecha 27-veintisiete de marzo de 2023-dos mil veintitres, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: *"...la suma de dichos predios da una superficie de 1,967.21 m². Dicha solicitud con motivo de obtener la licencia de uso de suelo, edificación y construcción para estos predios."*

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.

III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una Densidad D-9 Densidad Media de hasta 95 viviendas por hectárea, de conformidad con en el cuadro No 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado, y a lo dispuesto por el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey

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 [REDACTED] con una superficie de 159.19 m²; [REDACTED] con una superficie de 996.02 m²; [REDACTED] con una superficie de 534.35 m² y [REDACTED] con una superficie de 277.65 m², se fusionarán para formar un **POLIGONO FUSIONADO** con una superficie de 1,967.21 m²; predio colindante a las [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, N.L. y



ELIMINADO: 1. 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: 22981/SEDUSO/2023 Expediente Nº S-042/2023

Asunto: Fusión

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº 3170000030204, de fecha 18-dieciocho 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.

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:

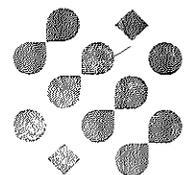
ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se Aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] con una superficie de 159.19 m2; [redacted] con una superficie de 996.02 m2; [redacted] con una superficie de 534.35 m2 y [redacted] con una superficie de 277.65 m2, se fusionarán para formar un POLIGONO FUSIONADO con una superficie de 1,967.21 m2; predio colindante a las [redacted] Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a los informativos de los alineamientos viales con fechas 13-trece de marzo de 2023-dos mil veintitrés, expedientes PT-ALVI-000107/2023 y en fecha 22-veintidos de marzo de 2023-dos mil veintitrés, en los expedientes PT-ALVI-000124/23, PT-ALVI-000125/23 Y PT-ALVI-000126/23, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: [redacted] respetar sección vial de 24.00mts. [redacted] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. [redacted] Si 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."

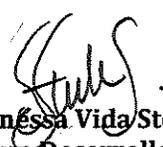
CUARTO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, la autorización de la fusión dejará de tener efectos jurídicos, y deberán ingresar nuevo trámite y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones 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.

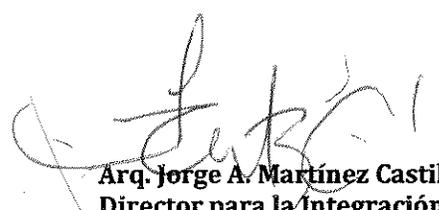


QUINTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto 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. Secretaría 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. Vanéssa 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

TVNB/gsp/Idca/gadr

Siendo las 12:30 horas del día 26-veintiseis del mes de mayo 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:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ABO. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Handwritten Signature]

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.