



INSTRUCTIVO

[Redacted]

Dentro del Expediente Administrativo número S-052/2023 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 07-siete días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés. -----

V I S T O .- El expediente administrativo S-052/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 10-diez de mayo del 2023-dos mil veintitrés, presentada por la [Redacted] en su carácter de propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [Redacted] con superficie de **276.00 metros cuadrados**, [Redacted] on superficie de **276.00 metros cuadrados**, con frente a la [Redacted] el Municipio de Monterrey, Nuevo León y

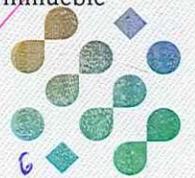
RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 10-diez de mayo del 2023-dos mil veintitrés, presento escrito a través del cual solicita la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [Redacted] con superficie de **276.00 metros cuadrados** y [Redacted] on superficie de **276.00 metros cuadrados**, para resultar **1-un** lote fusionado con superficie de **552.00 metros cuadrados**, con frente a la [Redacted] de Monterrey, Nuevo Leon, misma que integro el expediente administrativo numero **S-052/2023**.

SEGUNDO.- El peticionario adjunto a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por la [Redacted] (propietaria de la nuda propiedad) y los [Redacted] (usufructo vitalicio).
2. Copia simple de la escritura pública número 8,507-ochos mil quinientos siete, de fecha 27-veintisiete de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe de Lic. Francisco Javier Elizondo Pineda, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Número 83-ochenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado, relativo al **Contrato de Donación Gratuita de Bien Inmueble Con Reserva de Usufructo Vitalicio**, compareciendo los [Redacted], como "Los donantes", y por otra parte, la [Redacted] como "**La Donataria**" del inmueble identificado con el Lote 45 de la manzana 34, identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con superficie de **276.00 metros cuadrados**; Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el [Redacted]

Copia simple de la escritura pública número 8,508-ochos mil quinientos ocho, de fecha 27-veintisiete días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe de Lic. Francisco Javier Elizondo Pineda, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Número 83-ochenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado, relativo al **Contrato de Donación Gratuita de Bien Inmueble Con Reserva de Usufructo Vitalicio**, compareciendo los [Redacted] como "Los donantes", y por otra parte, la [Redacted] como "**La Donataria**" del inmueble



[REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **276.00 metros cuadrados**; Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado [REDACTED]

3. Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de fecha 28-veintiocho de marzo de 2023-dos mil veintitrés, expedido por el Lic. Pedro Alejandro Benavides González, Octavo Registrador Público de la Propiedad y Comercio en el Primer Distrito Registral, con residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio 26167405/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la [REDACTED] bajo el número [REDACTED] en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

Original del Certificado de Libertad de Gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de fecha 26-veintiseis de abril de 2023-dos mil veintitrés, expedido por el Lic. Pedro Alejandro Benavides González, Octavo Registrador Público de la Propiedad y Comercio en el Primer Distrito Registral, con residencia en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio 26217207/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la [REDACTED] en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

4. Copia simple de los alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, todos de fecha 13-trece de marzo de 2023-dos mil veintitrés, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000095/23 y PT-ALVI-000096/23.
5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicita, respecto de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de **276.00 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **276.00 metros cuadrados**, para quedar 1-un lote fusionado con una superficie de **552.00 metros cuadrados**, de acuerdo a lo señalado en el numeral IV del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
6. Copia simple del recibo con número de folio 398D-69 y presenta estado de cuenta con número de recibo 398D-68, con fecha 02-dos de enero del año en curso, con los cuales acredita que los predios objeto del trámite de fusión que nos ocupa, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
7. 17-diecisiete fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder simple de fecha 11-once de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, otorgada por la C. [REDACTED] (propietaria de la nuda propiedad) y los [REDACTED] (usufructo vitalicio) 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.
9. Escrito firmado por la [REDACTED] (propietaria de la nuda propiedad) explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"...HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE REALIZARE UNA FUSION PARA CONTAR CON MAS TERRENO Y PODER CONSTRUIR MAS METROS EN UNA SOLA PROPIEDAD..."*



10. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral V 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; artículos 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 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 el predio se ubica en la [redacted] así mismo, y de acuerdo en el párrafo anterior con respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado, en donde 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.

V. Que del proyecto presentado se desprende que los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 276.00 metros cuadrados y [redacted] con una superficie de 276 metros cuadrados. para resultar 1-un lote fusionado con superficie de 552.00 metros cuadrados con frente a la [redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 317000001844, de fecha 04-cuatro de octubre de 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, 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, 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.



ELIMINADO: 1 Nombre, 2. Domicilio, 3. 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

N° de Oficio: 25697/SEDUSO/2023
Expediente N° S-052/2023
Asunto: Fusión

VII. Que en el presente caso, se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y 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 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 superficie de **276.00 metros cuadrados** y [REDACTED] con una superficie de **276.00 metros cuadrados**, para resultar **1-un** lote fusionado con superficie de **552.00 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] en el 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 medio de la presente, me permito informarles mi intención de tramitar el permiso de Fusión, esto con la intención de posterior a la Fusión poder solicitar el permiso de construcción para una casa habitación que pueda abarcar ambos predios ya fusionados...*", 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, retotificaciones 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 ambos con fecha 13-trece de marzo de 2023-dos mil veintitrés, dentro del los expedientes administrativos PT-ALVI-000095/23 y PT-ALVI-000096/23, Para la calle Cordelia, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. **No** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio.

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. 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. SECRETARIA 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 Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente**

TVNB/gsp/Mgr/pdnc/Lemr

Siendo las 2:00 horas del día 09-nueve del mes de Noviembre 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:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: Arq. María Guadalupe Reyes Ramos

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA:

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.

