



INSTRUCTIVO

DESARROLLO INMOBILIARIO NPI S.A.P.I. DE C.V.
Av. Lázaro Cárdenas, número 208 Piso 3, Residencial San Agustín
En San Pedro Garza García, Nuevo León
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-054/2023 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 05-cinco días del mes de septiembre del 2023-dos mil veintitrés. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-054/2023**, formado con motivo de la solicitud de fecha (17) diecisiete de mayo del año (2023) dos mil veintitrés, presentada por el [REDACTED], en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S.A.P.I. de C.V.**, esta última en su carácter de propietario, respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 01-078-005 y 70) 01-078-016, con superficie de 1,236.020 metros cuadrados y 1,064.83 metros cuadrados (respectivamente), colindantes a las avenida Pino Suarez, avenida Cuauhtémoc y calle M.M. de Llano, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha (17) diecisiete de mayo 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 **01-078-005** con una superficie de **1,236.02 metros cuadrados** y del predio identificado con el número de expediente catastral **01-078-016** con una superficie de **1,064.83 metros cuadrados**, para formar un **LOTE** con una superficie de **2,300.85 metros cuadrados**, predio que resulta con frente a las avenida Pino Suarez, avenida Cuauhtémoc y calle M.M. de Llano, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, 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:



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: 24651/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-054/2023

Asunto: Fusión

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. [REDACTED] (apoderado legal), y la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S.A.P.I. de C.V.** (propietario)
2. Escritura pública número [REDACTED], de fecha 25-veinticinco de febrero del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 12, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Constitución de una sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI**, misma en la que se designa apoderado legal al señor [REDACTED] entre otros, con facultad y poder para Actos de Administración y demás. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 2021014126, de fecha 04-cuatro de marzo de 2021-dos mil veintiuno.
3. Escritura pública número [REDACTED] de fecha 16-dieciséis de junio de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Victor Manuel Garza Salinas, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, de la cual es Titular la Lic. Angelica Guadalupe Garza Valdés, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al otorgamiento de Poderes que otorga el señor [REDACTED] en representación de la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S.A.P.I. de C.V.**, a favor del señor [REDACTED] entre otros, con facultad y poder Limitado de Administración.
4. Escritura pública número [REDACTED] de fecha 13-trece de abril del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 12, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble en Abonos con Reserva de Propiedad y Limitación de Dominio, referente a los inmuebles ubicados en la Av. Pino Suárez, con superficie de 1,240.20 m2; y, finca marcada con el número 413 y terreno que forma parte de la manzana número 17/4 del Repueblo Norte. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] de fecha 27-veintisiete de mayo de 2021-dos mil veintiuno.
5. Escrito de fecha 12-doce de octubre de 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en la cual solicita la rectificación y acreditación de medidas, del inmueble, en la cual de acuerdo al levantamiento topográfico del inmueble resultaron los siguientes lotes y medidas: cuadro de construcción Lote -1 con superficie de 1,064.83 m2 y cuadro de construcción Lote-2 con superficie de 1,236.02 m2, que en conjunto resulta una superficie de 2,300.85 m2, documento que fue ratificado ante la fe del Lic. Bernardo Gutiérrez Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 144-ciento cuarenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, quedando asentado en el Acta Fuera de Protocolo bajo el número 144/908/22 y quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número [REDACTED] de fecha 28-veintiocho de noviembre de 2022-dos mil veintidós.
6. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificado con cuadro de construcción Lote-1 con superficie de 1,064.83 m2, y cuadro de construcción Lote-2 con superficie de 1,236.02 m2, expedido con fecha 16-dieciséis de mayo del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26252119/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO NPI, S.A.P.I. de C.V.**, bajo el número 4898, volumen [REDACTED] de fecha 27-veintisiete de mayo de 2021-dos mil veintiuno y rectificación bajo el número [REDACTED] unidad Monterrey de fecha 28-veintiocho de noviembre de 2022-dos mil veintidós; 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.

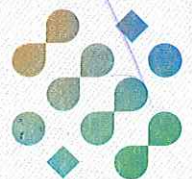


7. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, del predio identificado con el número de expediente catastral **01-078-005** con una superficie de **1,236.02 m²** y del predio identificado con el número del expediente catastral **01-078-016** con una superficie de **1,064.83 m²**, para formar un **POLIGONO FUSIONADO** con una superficie de **2,300.85 m²**; predio colindantes a las avenida Pino Suarez, avenida Cuauhtémoc y calle M.M. de Llano, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L.
8. Conforme a los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 18-dieciocho de mayo de 2023-dos mil veintitrés, expedientes PT-ALVI 000225/23 y PT-ALVI 000226/23, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las Av. Pino Suárez, Av. Cuauhtémoc y M. M. de Llano, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, 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; y,
9. Carta Motivo. - Que el promovente anexó escrito en fecha 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: *"...debido a que se solicitará en el inmueble resultante la Licencia de Uso de Suelo, Construcción, Uso de Edificación para Multifamiliar, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas."*
10. 6-seis fotografías del predio
11. Copia simple del recibo de pago con folio 304C-2609 de fecha 09-nueve de enero del 2023-dos mil veintitrés, referente al predio identificado con número de expediente catastral 07-078-016 el cual cuenta con una superficie de 1,064.83 m², así como, copia simple del recibo de pago con folio 304C-2609 de fecha 09-nueve de enero del 2023-dos mil veintitrés, referente al predio identificado con número de expediente catastral 07-078-015 el cual cuenta con una superficie de 1,236.02 m², los cuales ambos acreditan estar al corriente del pago del impuesto predial.

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 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-12 Densidad Alta de hasta 150 viviendas por hectárea, de conformidad con en el cuadro No 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado, y 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 **01-078-005** con una superficie de **1,236.02 m²** y del predio identificado con el número del expediente catastral **01-078-016** con una superficie de **1,064.83 m²**, para formar un **POLIGONO FUSIONADO** con una superficie de **2,300.85 m²**; predio colindante a las avenida Pino Suarez, avenida Cuauhtémoc y calle M.M. de Llano, Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L. y

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000030872**, 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 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 **01-078-005** con una superficie de **1,236.02 m²** y del predio identificado con el número del expediente catastral **01-078-016** con una superficie de **1,064.83 m²**, para formar un **POLIGONO FUSIONADO** con una superficie de **2,300.85 m²**; predio colindante a las avenida Pino Suarez, avenida Cuauhtémoc y calle M.M. de Llano, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, 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 fecha 18-dieciocho de mayo de 2023-dos mil veintitrés, expedientes PT-ALVI 000225/23 y PT-ALVI 000226/23, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las Av. Pino Suárez, Av. Cuauhtémoc y M. M. de Llano, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, 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: 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."*



Gobierno de Monterrey

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.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Nº de Oficio: 24651/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-054/2023

Asunto: Fusión

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. 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

TVNB/gsp/emgmj/lepm

Siendo las 11:00 horas del día 11 - once del mes de Septiembre 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: Arq. Eva María G. Medina Jiménez

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]

5/5

7486

