



INSTRUCTIVO

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN:

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-056/2023 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. -----

VISTO .- El expediente administrativo S-056/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 25-veinticinco 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 184.779 metros cuadrados, (redacted) con superficie de 137.00 metros cuadrados, (redacted) con superficie de 137.03 metros cuadrados y (redacted) con superficie de 304.1521 metros cuadrados, ubicados frente a la (redacted) en el municipio de Monterrey, Nuevo León y,

RESULTANDO

PRIMERO.- En fecha 25-veinticinco de mayo del 2023-dos mil veintitrés, la solicitante presentó 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 184.779 metros cuadrados, (redacted) con superficie de 137.00 metros cuadrados (redacted) con superficie de 137.03 metros cuadrados y (redacted) con superficie de 304.1521 metros cuadrados, para formar un lote con superficie total de 762.9611 metros cuadrados, ubicado frente a la (redacted) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-056/2023.

SEGUNDO. - La peticionaria adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por la C. (redacted) en su carácter de propietaria.
2. Que se acredita el interés jurídico mediante los siguientes documentales.
  - Copia simple de la escritura pública número 732-setecientos treinta y dos, de fecha 18- dieciocho de mayo del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe de la Licenciada Zonia Garza Bazan, Notario Público Suplente número 88, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, respecto al lote de terreno identificado con el número de expediente catastral (redacted) lo anterior quedando inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad del Comercio (redacted)
  - Acta Fuera de Protocolo número 038/53,918/2022 de fecha 18- dieciocho de mayo del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Carlos Llano García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 38, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, en la cual manifiesta la señora (redacted) que por un error involuntario, se omitió mencionar la superficie del Lote identificado con el número de expediente catastral (redacted) siendo una superficie de 184.779 metros cuadrados, lo anterior quedando inscrito en el



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: 25683/SEDUSO/2023  
Expediente N° S-056/2023  
Asunto: Fusión

Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

- Copia simple de la escritura pública número 16,898- dieciséis mil ochocientos noventa y ocho, de fecha 28-veintiocho de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 25, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en este Municipio, relativa al Contrato de Compra Venta de un Bien Inmueble, respecto al predio con superficie de **137.00 metros cuadrados**, 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 [REDACTED]
  - Copia simple de la escritura pública número 17,280-diecisiete mil doscientos ochenta, de fecha 09-nueve de marzo del año 2022- dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 25, con ejercicio en la Demarcación Notarial Correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en éste Municipio, relativa al Contrato de Compra Venta de un Bien Inmueble, respecto al lote de terreno con una superficie de **137.03 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
  - Copia simple de la escritura pública número 17,764-diecisiete mil setecientos sesenta y cuatro, de fecha 03-tres de agosto del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 25, con ejercicio en la Demarcación Notarial Correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en éste Municipio, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, respecto al lote de terreno identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] lo anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
  - Copia simple se escrito de fecha 01-primer de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer distrito en el Estado de Nuevo León, suscrito por la señora [REDACTED] en el cual se consta que en la descripción se omitió señalar la superficie del lote identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] siendo una superficie de **304.1521 metros cuadrados**, escrito ratificado en fecha 01-primer de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 25, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Libro de Control de Acta Fuera de Protocolo número 025/162,990/2023, lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED]
3. Presenta los siguientes **Certificados de libertad de gravámenes**:
- Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **184.779 metros cuadrados**, expedido en fecha 04-cuatro de mayo del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26231739/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] en el que se hace constar que, el predio en cuestión, no registra constancia vigente alguna de que este gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo; mismo en el cual al

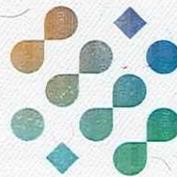


Nº de Oficio: 25683/SEDUSO/2023 Expediente Nº S-056/2023

Asunto: Fusión

margen se cita la Aclaratoria bajo el número [redacted] de fecha 10-diez de febrero de 2023-dos mil veintitres.

- Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de **137.00 metros cuadrados**, expedido en fecha 04-cuatro de mayo del 2023-dos mil veintitres, bajo el folio **26231741/2023**, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [redacted] bajo el número [redacted] de fecha 23-veintitres de noviembre de 2021-dos mil veintiuno; en el que se hace constar que, el predio en cuestión, no registra constancia vigente alguna de que este gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
  - Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de **137.03 metros cuadrados**, expedido en fecha 04-cuatro de mayo del 2023-dos mil veintitres, bajo el folio **26231740/2023**, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [redacted] de fecha 20-veinte de abril de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que, el predio en cuestión, no registra constancia vigente alguna de que este gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
  - Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de **304.1521 metros cuadrados**, expedido en fecha 04-cuatro de mayo del 2023-dos mil veintitres, bajo el folio **26231738/2023**, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [redacted] de fecha 25-veinticinco de agosto de 2022-dos mil veintidós; en el que se hace constar que, el predio en cuestión, no registra constancia vigente alguna de que este gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo; mismo en el cual al margen se cita la Aclaratoria bajo el número [redacted]
4. Originales de los **alineamientos viales** de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 01-primer de febrero del año 2023-dos mil veintitres relativo al expediente administrativo número **PT-ALVI-000033/23**, de fecha 19-diecinueve de abril del año 2023-dos mil veintitres, relativo a los expedientes administrativos **PT-ALVI-166/23** y **PT-ALVI-167/23**, y de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2023-dos mil veintitres relativo al expediente administrativo **TV-000469/23**.
  5. **Plano que contiene el proyecto de fusión** cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de **184.779 metros cuadrados**, [redacted] con superficie de **137.00 metros cuadrados**, [redacted] con superficie de **137.03 metros cuadrados** y [redacted] con superficie de **304.1521 metros cuadrados**, para resultar 1-un lote con superficie de **762.9611 metros cuadrados**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
  6. Copia simple de los siguientes reportes de Cuenta **Predial**:
    - Reporte de Cuenta predial del inmueble identificado con el número de expediente catastral [redacted] de fecha 25-veinticinco de septiembre del año 2023-dos mil veintitres, en el cual se indica el recibo LINEA-239378 correspondiente al Bimestre/Año 202301-202306, con el cual acredita que el predio, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
    - Reporte de Cuenta predial del inmueble identificado con el número de expediente catastral [redacted] de fecha 25-veinticinco de septiembre del año 2023-dos mil veintitres, en el cual se indica el recibo LINEA-251484



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

Nº de Oficio: 25683/SEDUSO/2023

Expediente Nº 5-056/2023

Asunto: Fusión

correspondiente al Bimestre/Año 202301-202306, con el cual acredita que el predio, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.

- Reporte de Cuenta predial del inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de fecha 25-veinticinco de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indica el recibo LINEA-251459 correspondiente al Bimestre/Año 202301-202306, con el cual acredita que el predio, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
- Reporte de Cuenta predial del inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de fecha 25-veinticinco de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indica el recibo LINEA-251440 correspondiente al Bimestre/Año 202301-202306, con el cual acredita que el predio, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
- 7. 08-ocho fotografías que muestran la situación actual de los referidos predios.
- 8. **Carta Motivo: Que el promovente anexó escrito en fecha 25-veinticinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "Por medio de la presente carta solicito de la manera más atenta y en relación con el trámite que es de mi interés solicito la Fusión de predios en los predios que son de mi propiedad ubicado en la [REDACTED] identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] motivo de la fusión es para regularizar la construcción la construcción de un estacionamiento para el Hospital San Jorge..."**
- 9. Copia simple 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; 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 la 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 en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, ubicado en el Plano de Densidades **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 el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Nº de Oficio: 25683/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-056/2023

Asunto: Fusión

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 con superficie de **184.779 metros cuadrados, 03-124-030** con superficie de **137.00 metros cuadrados** con superficie de **137.03 metros cuadrados** y con superficie de **304.1521 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE con superficie total de 762.9611 metros cuadrados**, ubicado 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 **3170000031388**, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 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.

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 **184.779 metros cuadrados**, [REDACTED] con superficie de **137.00 metros cuadrados**, [REDACTED] con superficie de **137.03 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **304.1521 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 762.9611 metros cuadrados**, ubicado frente a la [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** En relación al escrito que se describe en el Resultando QUINTO número 9 del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, respecto al motivo de su solicitud de fusión: "...se pretende posteriormente realizar un desarrollo inmobiliario para usos mixtos, entendiéndose como uso habitacional multifamiliar, comercio y servicios...", se hace de su conocimiento que de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que 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 deberá en su caso, dar cumplimiento a lo señalado en el diverso numeral 311 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

**TERCERO:** Conforme los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano sostenible en fechas 19-diecinove de abril de 2023-dos mil veintitrés del expediente PT-ALVI No. 000167/23, 01- primero de febrero de 2023- dos mil veintitrés del expediente PT-ALVI No. 000033-23, 28- veintiocho de septiembre de 2022-dos mil veintidós del expediente TV No. 000469/22 y 19-diecinove de abril de 2023- dos mil veintitrés del expediente PT-ALVI No. 000166/23, se indicó que para los predios a fusionar se deberá respetar el siguiente alineamiento [REDACTED] 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 deberá 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**

*(Steele)*  
**Arq. Vanessa Vida Steele Salinas**  
**Directora General para un Desarrollo Integrado,**  
**Compacto y Eficiente**

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

TVNB/BRGC/MCRR/LEMR

Siendo las  1:25  horas del día  09-nov  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: **PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:**  
NOMBRE:  Arq. Maria Guadalupe Reyes Ramos  NOMBRE:  [Redacted]   
FIRMA:  [Redacted]  FIRMA:  [Redacted]