



INSTRUCTIVO

EL C. [REDACTED]

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-058/2023 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 03-tres días del mes de octubre del 2023-dos mil veintitrés. -----

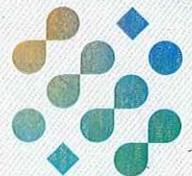
VISTO . - El expediente administrativo S-058/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 29-veintinueve de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, presentada por el C. [REDACTED] respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de 341.37 m2, [REDACTED] con superficie de 247.92 m2, [REDACTED] con superficie de 277.53 m2 y [REDACTED] con superficie de 126.15 m2, ubicados con frente a la [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León y,

RESULTANDO

PRIMERO.- En fecha 29-veintinueve de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, el solicitante presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la FUSIÓN de los predios identificados con los números de expedientes catastrales (70) [REDACTED] con superficie de 341.37 m2, (70) [REDACTED] con superficie de 247.92 m2, (70) [REDACTED] con superficie de 277.53 m2 y (70) [REDACTED] con superficie de 126.15 m2, para formar 1-un lote con superficie total de 992.97 m2, ubicado con frente a la [REDACTED] en el municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número S-058/2023.

SEGUNDO. - Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. [REDACTED] (propietario).
2. Que se acredita el interés jurídico, mediante las siguientes escrituras:
 - Copia simple de la Escritura Pública número 10,929-diez mil novecientos veintinueve, de fecha 07-siete de julio del 2017-dos mil diecisiete, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, compareciendo por una parte los [REDACTED] todos de apellido [REDACTED] MARTÍNEZ por sus propios derechos como "LA PARTE VENDEDORA", y por otra parte, el [REDACTED] como "LA PARTE COMPRADORA" de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de 247.92 m2- doscientos cuarenta y siete punto noventa y dos metros cuadrados y [REDACTED] con una superficie de 341.37 m2-trescientos cuarenta y uno punto treinta y siete metros cuadrados.



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: 25227/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-058/2023
Asunto: Fusión

Lo anterior, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado; bajo el

- Copia simple de la Escritura Pública número 9,870-nueve mil ochocientos setenta, de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, compareciendo por una parte los [REDACTED] por sus propios derechos como "LA PARTE VENDEDORA", y por otra parte, el [REDACTED] como "LA PARTE COMPRADORA" del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 277.53 m2- doscientos setenta y siete punto cincuenta y tres metros cuadrados.

Lo anterior, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado; bajo el

- Copia simple de la Escritura Pública número 10,434- diez mil cuatrocientos treinta y cuatro, de fecha 21-veintiuno de febrero del 2017-dos mil diecisiete, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, compareciendo por una parte la [REDACTED] por sus propios derechos como "LA PARTE VENDEDORA", y por otra parte, el [REDACTED] como "LA PARTE COMPRADORA" del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

Lo anterior, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado; bajo el

Así mismo presenta copia simple de constancia número (025/161,970/2022), de fecha 10-diez de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. 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 Monterrey, Nuevo León, en la cual se hace la actualización de la descripción del inmueble con expediente catastral [REDACTED] resultando una superficie total de 126.15 m2-ciento veintiséis punto quince metros cuadrados.

Lo anterior, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado; bajo el [REDACTED], de fecha 13-trece de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.

3. Presentando los siguientes certificados de libertad de gravamen



Nº de Oficio: 25227/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-058/2023
Asunto: Fusión

- Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] expedido en fecha 19-diecinueve de abril del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26203740/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del [REDACTED] bajo el número 6720- seis mil setecientos veinte, folio, volumen 297-doscientos noventa y siete, libro 269-doscientos sesenta y nueve, sección I Propiedad, Subsección, con fecha 2-dos de agosto del 2017-dos mil diecisiete de la Unidad Monterrey; 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], expedido en fecha 19-diecinueve de abril del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26203742/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. [REDACTED] bajo el número [REDACTED] subsección, con fecha 2-dos de agosto del 2017-dos mil diecisiete de la Unidad Monterrey; 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], expedido en fecha 19-diecinueve de abril del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26203741/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del [REDACTED] bajo el número [REDACTED] subsección, con fecha 5-cinco de octubre del 2016-dos mil dieciséis de la Unidad Monterrey; 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] expedido en fecha 24-veinticuatro de marzo del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26163890/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del [REDACTED] Propiedad, con fecha 15-dieci de marzo del 2017-dos mil diecisiete de la Unidad Monterrey; 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.

4. Presenta los siguientes alineamientos viales:

- Copia simple de los alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 02-dos de agosto del año 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000383/23 en el cual se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así como respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina y si se prevé la modificación del alineamiento de tramo de la vía pública con la que colinda el Predio.



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: 25227/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-058/2023
Asunto: Fusión

- Copia simple de los alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 02-dos de agosto del año 2022-dos mil veintidós, relativo a los expedientes administrativos TV-000384/23, TV-000382/23 y TV-000381/23, en los cuales se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle J.G. Leal respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y **no se prevé** la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda.
- 5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
- 6. Copia simple de los recibos con número de folio LINEA-237310, LINEA-2300889, LINEA-230063 y LINEA-230075, de fecha 04-cuatro y 10-diez de enero del 2023-dos mil veintitrés, respectivamente 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. 06-dos fotografías que muestran la situación actual de los referidos predios.
- 8. Carta Poder original de fecha 18-dieciocho de octubre del año 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. [REDACTED] a favor del [REDACTED] fungiendo como testigos los [REDACTED], anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
- 9. Escrito firmado por el [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"POR MEDIO DE LA PRESENTE LE SOLICITO LA FUSIÓN CORRESPONDIENTE DE 4 LOTES A QUEDAR EN 1 SOLO CON EL PROPÓSITO DE CUMPLIR EL REGLAMENTO MUNICIPAL, ESTO PARA UN EDIFICIO DE LOCALES COMERCIALES..."*
- 10. 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 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 en la Delegación Centro, Distrito Centro, ubicado en el Plano de Densidades D-9 Densidad Media de



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 N° de Oficio: 25227/SEDUSO/2023 Expediente N° S-058/2023

Asunto: Fusión

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

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 341.37 m2, [redacted] con superficie de 247.92 m2, [redacted] con superficie de 277.53 m2 y [redacted] con superficie de 126.15 m2, para formar 1-un lote con superficie total de 992.97 m2, ubicados frente a la [redacted] en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio 3170000031278, de fecha 23-veintitrés 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:

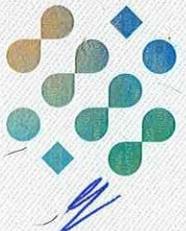
ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se Aprueba la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [redacted] con superficie de 341.37 m2, [redacted] con superficie de 247.92 m2, [redacted] con superficie de 277.53 m2 y [redacted] con superficie de 126.15 m2. para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 992.97 m2; predio con frente a la [redacted] en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo al informativo del alineamiento vial, de fecha 02-dos de agosto del año 2022-dos mil veintidós, dentro del expediente administrativo TV-000383/23, referente al predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] en el cual se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: [redacted] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así como respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina y sí se prevé la modificación del alineamiento de tramo de la vía pública con la que colinda el Predio.

TERCERO: De acuerdo a los informativos de los alineamientos viales, todos de fecha 02-dos de agosto del año 2022-dos mil veintidós, dentro de los expedientes administrativos TV-000384/23, TV-000382/23 y TV-000381/23, referente a los predios identificados con el número de expediente catastral [redacted] en los cuales se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la [redacted] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda.

CUARTO: Se hace del conocimiento a los interesada, 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.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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 ALEJANDRO MARTÍNEZ CASTILLO
DIRECTORA 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/blgc/mgr/sapc

Siendo las 9:10 horas del día 19-diecinove 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:

NOMBRE: Arq. María Guadalupe Reyes Ramos
FIRMA: [Firma]

LA PERSONA QUE RECIBIÓ LA NOTIFICACIÓN:

NOMBRE: [REDACTED]
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