



## INSTRUCTIVO

A LA [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-070/2023 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 20-veinte días del mes de septiembre del 2023-dos mil veintitrés. -----

**VISTO** . - El expediente administrativo **S-070/2023**, formado con motivo de la solicitud de fecha 20-veinte de junio del 2023-dos mil veintitrés, presentada por la [REDACTED] en carácter de propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de **211.00 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **153.00 metros cuadrados**, ubicados frente [REDACTED]

[REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León y,

## RESULTANDO

**PRIMERO**.- El solicitante en fecha 20-veinte de junio del 2023-dos mil veintitrés, 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 **211.00 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **153.00 metros cuadrados**, para formar **1-un lote con superficie total de 364.00 m2**, ubicado frente a [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-070/2023**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el la [REDACTED] (propietario).
2. Copia simple de la Escritura Pública número [REDACTED] de fecha 18- dieciocho de mayo del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Gustavo Nelson Cerillo Rodríguez, Notario público titular de la Notaría Pública número 37-treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, comparecen por una parte la señora [REDACTED] por sus propios derechos y en representación de [REDACTED]



como "La Parte Vendedora", y por otra parte, el señor [REDACTED] y su esposa la señora [REDACTED] como "La Parte Compradora" del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 211.00 metros cuadrados; Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado: bajo el número [REDACTED] de fecha 26-veintiséis de junio de 2018-dos mil dieciocho.

Así mismo, se anexa copia simple de la escritura pública número [REDACTED] de fecha 26-veintiséis de febrero de 2020- dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Ramón Baca Bonifaz, Notario Público titular de la Notaria Publica número 24-veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, relativo a la **Protocolización de las Operaciones de Inventario y Avalúo y Adjudicación de los Bienes que Integran la Sucesión Testamentaria Extrajudicial a Bienes del C. [REDACTED]** a favor de la [REDACTED] donde se le adjudica el 50%- cincuenta por ciento del lote marcado con el número 1-uno, de la manzana 24-veinticuatro, del Fraccionamiento Alta Vista Sur, Sector Lomas de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León., teniendo una superficie de 211.00 m2 e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [REDACTED] de fecha 01-primeros de septiembre de 2020-dos mil veinte.

3. Copia simple de la Escritura Pública número [REDACTED], de fecha 05-cinco de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Lic. Juan José Flores Rodríguez, Notario Público suplente adscrito a la Notaría Pública número 28-veintiocho de la que es titular la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, compareciendo por una partes los señores [REDACTED] como "La Parte Vendedora", y por otra parte, la señora [REDACTED] como "La Parte Compradora" del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 153.00 metros cuadrados; Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado: bajo el número [REDACTED] de fecha 17-dieciséis de febrero de 2020-dos mil veinte.
4. Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] expedido en fecha 07-siete de junio de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26301283/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la [REDACTED] de fecha 01-primeros de septiembre de 2020-dos mil veinte; y bajo el número [REDACTED] de fecha 01-primeros de septiembre de 2020- dos mil veinte, 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.
5. Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] expedido en fecha 07-siete de junio de 2023-dos mil veintitrés,



baio el folio 26301284/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la [REDACTED]  
C [REDACTED]

[REDACTED] de fecha 17- diecisiete de febrero de 2020-dos mil veinte; 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.

6. Copia simple del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 05-cinco de noviembre de 2020-dos mil veinte, relativo al expediente administrativo TV-000478/20.
7. 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.
8. Copia simple de los recibos con número de folio 332H-1704 y 332H-1703, ambos de fecha 23-veintitrés 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.
9. 05-cinco fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Carta Poder original de fecha 11-once de julio de 2023-dos mil veintitrés, otorgada por la [REDACTED] [REDACTED] a favor del [REDACTED] fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
11. Escrito firmado por la [REDACTED] explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"...EL MOTIVO DE ESTE TRAMITE ES PARA REALIZAR POSTERIORMENTE UN TRAMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, USO DE SUELO Y EDIFICACION EN LA SEDUSO..."*
12. 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 Sur, Distrito Urbano Garza Sada, ubicado en el Plano de Densidades D-10 Densidad Alta de hasta 105 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 **211.00 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **153.00 metros cuadrados**, se **fusionarán** para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 364.00 metros cuadrados**, ubicados frente a [REDACTED] del [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **317000030853**, de fecha 13-trece de julio 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.

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:

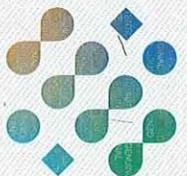
**PRIMERO:** En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] con superficie de acuerdo a escrituras de **211.00 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **153.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **364.00 m2**; predio ubicado frente a [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** En relación al escrito descrito en el Resultando segundo, número 10 del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, en cuanto a que el motivo de su solicitud de fusión es "... **EL MOTIVO DE ESTE TRAMITE ES PARA REALIZAR POSTERIORMENTE UN TRAMITE DE LICNCIA DE CONSTRUCCIÓN, USO DE SUELO Y EDIFICACIÓN EN LA SEDUSO...**", 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, relotificaciones 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, cumplir con lo señalado en el diverso numeral 311 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

**TERCERO:** De acuerdo al informativo del alineamiento vial con fecha 05-cinco de noviembre de 2020-dos mil veinte, dentro del expediente administrativo TV-000478-20, **si** se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio resultante, por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Calle Jose Rubén Romero, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para anillo periférico (Antiguo camino a Villa de Santiago), respetar sección vial de 20.00 mts, de eje de calle hacia ambos lados, respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina.

**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.

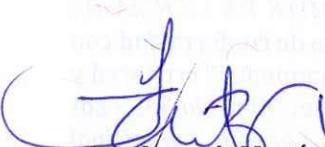
**QUINTO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y **se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad**, lo anterior de conformidad con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



Nº de Oficio: 24990/SEDUSO/2023  
Expediente Nº S-070/2023  
Asunto: Fusión

**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

TVWB/gsp/engmj/pcnc

Siendo las 3:40 horas del día 29-veintinueve 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:

NOMBRE: Arq. Eva María Gpe. Medina Jiménez

FIRMA: 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]