



Oficio: 23587/SEDUSO/2023
Expediente número S-071/2022
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

A DESARROLLOS FERHER, S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES.

Zaragoza, número 1000, colonia centro en el municipio de Monterrey, Nuevo León.
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-071/2022 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 julio del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO . - El expediente administrativo número S-071/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciséis de junio de 2022-dos mil veintidós, presentada por el C. [REDACTED] quien se ostenta como apoderado de la persona moral denominada DESARROLLOS FERHER, S.A. DE C.V., en su carácter de propietaria, respecto de la Fusión del predio identificado con el número de expediente catastral 89-000-218, con superficie de 9,600.84 metros cuadrados con el diverso predio con expediente catastral número 89-000-219, con superficie de 9,600.84 metros cuadrados, colindantes a las calles Pacifistas y Soldadores, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 16-dieciséis de junio de 2022-dos mil veintidós, presentó escrito, mediante el cual, solicita la autorización para la FUSIÓN del predio identificado con el número de expediente catastral 89-000-218, con superficie de 9,600.84 metros cuadrados, con el diverso predio con expediente catastral número 89-000-219, con superficie de 9,600.84 metros cuadrados, para formar un POLIGONO FUSIONADO con una superficie de 19,201.68 metros cuadrados; colindantes a las calles Pacifistas y Soldadores, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 | Sí cumple |
| 2 | En caso de ser persona moral, acta constitutiva y poder legal del apoderado | Sí cumple |
| 3 | Poder simple | Sí cumple |
| 4 | Identificación de todos los propietarios, apoderados y gestor (en su caso) | Sí cumple |
| 5 | Plano del proyecto | Sí cumple |
| 6 | Títulos que acrediten las propiedades | Sí cumple |
| 7 | Certificado de libertad de gravamen o de gravamen | Sí cumple |
| 8 | Alineamiento vial | Sí cumple |
| 9 | Escrito motivo | Sí cumple |
| 10 | Fotografías | Sí cumple |
| 11 | Predial al corriente | Sí cumple |
| 12 | Pago de los derechos correspondientes | Pagado (ingreso) |



TERCERO.- El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el [REDACTED] quien se ostenta como apoderado de la persona moral denominada DESARROLLOS FERHER, S.A. DE C.V. (propietaria).
2. Escritura Pública número 18,380-dieciocho mil trescientos ochenta, de fecha 14-catorce de noviembre de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del licenciado Jorge Aarón González Flores, Titular de la Notaría Pública número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número [REDACTED] relativa a la constitución de una sociedad anónima de capital variable, denominada "DESARROLLOS FERHER", S.A. DE C.V.
3. Escritura Pública número 8,349-ocho mil trescientos cuarenta y nueve, de fecha 22-veintidós de julio de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del licenciado Oscar Elizondo Alonso, Titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número [REDACTED] mediante la cual, entre otras cosas, se designó a Mauricio Fernández Elizondo, como apoderado de la sociedad denominada "DESARROLLOS FERHER", S.A. DE C.V.
4. Escritura pública número 30,618-treinta mil seiscientos dieciocho, de fecha 14-catorce de septiembre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Pública número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles, en el que participan [REDACTED] como "LA PARTE VENDEDORA" y la sociedad denominada "DESARROLLOS FERHER", S.A. DE C.V., como "LA PARTE COMPRADORA", respecto, entre otros, a 2-dos inmuebles colindantes con las calles Soldadores y Pacifistas, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad en el municipio de Monterrey, Nuevo León, ambos lotes (002 y 003), con superficie de 9,600.84 metros cuadrados, respectivamente. La escritura en mención, se encuentra registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número [REDACTED]
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes de 2-dos predios identificados, respectivamente, como Lote 002 y Lote 003, colindantes a las calles Soldadores y Pacifistas, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad en el municipio de Monterrey, Nuevo León, ambos con superficie de 9,600.84 metros cuadrados, expedido con fecha 26-veintiséis de mayo de 2022-dos mil veintidós, bajo el folio 25262091/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de inscritos a favor de "DESARROLLOS FERHER", S.A. DE C.V., bajo el Número 3917, Volumen 309, libro 157, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 28-veintiocho de abril de 2021-dos mil veintiuno; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que los predios en cuestión se encuentren gravados con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
6. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, del predio identificado con el número de expediente catastral 89-000-218, con superficie de 9,600.84 metros cuadrados, con el diverso predio con expediente catastral número 89-000-219, con superficie de 9,600.84 metros cuadrados, para formar un **POLIGONO FUSIONADO** con una superficie de **19,201.68 metros cuadrados**; colindantes a las calles



Oficio: 23587/SEDUSO/2023
Expediente número S-071/2022
Asunto: Fusión

Pacifistas y Soldadores, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del presente trámite.

7. Conforme a lo indicado en el alineamiento vial emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, en fecha 17-dieciséis de septiembre de 2020-dos mil veinte, identificado con el expediente TV No. 000388/20, se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la vialidad del Palmar, respetar límite de propiedad, respetar sección vial de 18.00 metros de límite de propiedad hacia su propiedad. Para las calles Pacifistas y Soldadores, respetar sección vial de 12.00 metros, de parámetro fijo, límites de propiedad hacia su propiedad. Respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros, en las esquinas. Sí se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la que se indica; y,
8. Carta Motivo.- Que el promovente anexó escrito de fecha 16-dieciséis de junio de 2022-dos mil veintidós, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: *"...Por medio del presente escrito se solicita ante su dependencia que los lotes 002 y 003 expediente Catastral 89-000-218 y 219 con superficie de 9,600.84 m2 se fusionen en un lote, resultando lote 1 con una superficie de 19,201.68 m2, los lotes resultantes tendrán uso industrial para su venta."*

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 con 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-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 a lo dispuesto por 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 **89-000-218**, con una superficie de **9,600.84 metros cuadrados** y **89-000-219**, con una superficie de **9,600.84 metros cuadrados**; se fusionarán para formar un **POLIGONO FUSIONADO** con una superficie de **19,201.68 metros**



cuadrados; predios colindantes a las calles Pacifistas y Soldadores en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con folio número **3170000030217**, de fecha 19-diecinove de mayo 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, 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** del predio identificado con el número de expediente catastral **89-000-218**, con superficie de **9,600.84** metros cuadrados, con el diverso predio con expediente catastral número **89-000-219**, con superficie de **9,600.84** metros cuadrados, para formar un **POLIGONO FUSIONADO** con una superficie de **19,201.68 metros cuadrados;** colindante a las calles Pacifistas y Soldadores, en la Delegación Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo al informativo del alineamiento vial emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, en fecha 17-diecisiete de septiembre de 2020-dos mil veinte, identificado con el expediente TV No. 000388/20, se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la vialidad del Palmar, respetar límite de propiedad, respetar sección vial de 18.00 metros de límite de propiedad hacia su propiedad. Para las calles Pacifistas y Soldadores, respetar sección vial de 12.00 metros, de parámetro fijo, límites de propiedad hacia su propiedad. Respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros, en las esquinas. Sí se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la 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."

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



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

Oficio: 23587/SEDUSO/2023
Expediente número S-071/2022
Asunto: Fusión

del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: La fusión de los predios no tiene por objeto autorizar cambios en la zonificación determinada en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para cada inmueble; ni tampoco, autorizar cambios en las densidades asignadas a cada zona según el Plano de Densidades, del Plan antes citado.

SEXTO: Se deberá efectuar a costa del promovente, las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender el predio resultante que se genere. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, en caso de que se transmita la propiedad del referido lote, con el fin de que se formalice dicha obligación.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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/LDCA/JPPB

Siendo las 1:37 horas del día 11-Once del mes de Julio 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. LEONARDO CONTRERAS
FIRMA: [Firma]

NOMBRE: [REDACTED]
FIRMA: [REDACTED]

6060

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



