



INSTRUCTIVO

C. [Redacted]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-071/2023 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 04 cuatro días del mes de octubre del 2023-dos mil veintitrés. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-071/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha (21) veintiuno de junio del año (2023) dos mil veintitrés, presentada por el [Redacted] APODERADO LEGAL DE LOS [Redacted] estos últimos en carácter de propietarios respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [Redacted] con superficie de 1,596.63 metros cuadrados, 1,523.74 y 1,431.00 metros cuadrados (respectivamente), con frentes a la [Redacted]

León; y,

RESULTANDO

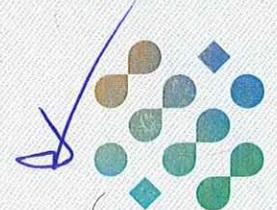
PRIMERO.- El solicitante en fecha (21) veintiuno de junio del año (2023) dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la FUSIÓN del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 1,596.63 metros cuadrados, el predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 1,523.74 metros cuadrados, y el predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con una superficie de 1,431.00 m2, para formar 1-un LOTE con una superficie de 4,551.37 metros cuadrados, ubicado con frente a la [Redacted]

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:

1.-Solicitud de trámite de fecha 21-veintiuno de junio de año 2023.- dos mil veintitrés firmada por el [Redacted] propietarios del [Redacted] en calidad de apoderado legal de los [Redacted] predio, en el cual solicita lo siguiente: "...con motivo de obtener la licencia de uso de suelo, edificación y construcción para estos predios."



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: 25158/SEDUSO/2023  
Expediente Nº S-071/2023

Asunto: Fusión

2.-Escritura pública número 18,563 dieciocho mil quinientos sesenta y tres, de fecha 19 diecinueve de Mayo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Juan Peña Acosta, Notario Público número 01 de la Subregión Centro Conurbada, relativa a el Poder General Judicial para Pleitos y Cobranzas, y Poder para Actos de Administración este último Limitado en cuanto a su objeto, en favor del Licenciado [REDACTED]

3.-Carta Poder Simple presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en relación a Poder Amplio Cumplido Bastante como en derecho sea necesario para que se tramite y gestione ante la Secretaría, en relación a un permiso para FUSIONAR de 3 tres Lotes a 1un Lote , respecto al predio ubicado en la [REDACTED]

Copia simple de los [REDACTED] en su calidad de otorgante de poder ante la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible [REDACTED] en calidad de apoderado, [REDACTED] estos últimos en calidad de testigos.

4.- Copia simple de credencial para votar de los [REDACTED] propietarios del predio y del [REDACTED] en calidad de Apoderado legal.

5.- Plano de los proyectos de los lotes con expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **1,596.63 metros cuadrados** , predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **1,523.74 metros cuadrados**, y el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **1,431.00 m2 para** se fusionarán para formar un **LOTE** con una superficie de **4,551.37 metros cuadrados**.

6.- Que acredita el interés jurídico mediante las siguientes documentales:

- Escritura pública número 22,266-veintidós mil doscientos sesenta y seis, de fecha 30-treinta días del mes de Abril del año 2021-dos mil veintiuno, en la ciudad de Monterrey, pasada ante la fe del Lic. Hernán Montaña Pedraza, Notario Público número 60, con ejercicio en este Primer Distrito, relativa a el Contrato de Compraventa de Inmuebles, compareciendo el [REDACTED] como parte vendedora y el Señor [REDACTED] como parte compradora. inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Escritura pública número 15,788-quinze mil setecientos ochenta y ocho, de fecha 24-veinticuatro días del mes de Agosto del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. Juan Peña Acosta, Notario Público número 1, con adscripción en el Municipio de Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco, relativa a el Contrato de Donación , compareciendo el [REDACTED] en su calidad de donante y por la otra parte la Señora [REDACTED] en calidad de Donataria, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED], de fecha 16-dieciséis de marzo de 2022-dos mil veintidós. En la Cláusula primera, el Señor [REDACTED] DONA a su esposa la Señora [REDACTED] título gratuito el 50% cincuenta por ciento de los derechos de propiedad sobre los inmuebles 1, 2 y 3 del antecedente único de la escritura.

7.-Original de certificado de libertad de gravámenes, de los predios con expedientes catastrales [REDACTED] 009, el cual certifica que la propiedad se encuentra inscrita favor de los [REDACTED] expedido en fecha 18 dieciocho de mayo de 2023 dos mil veintitrés, bajo el número [REDACTED] fecha 29 veintinueve de junio del año 2021 dos mil veintiuno-16 dieciséis de marzo del año 2022 dos mil veintidós, UNIDAD MONTERREY, otorgada Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, no registra en su margen constancia alguna de que exista algún gravamen con HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, ni de algún otro modo.

8.- Presenta en original, alineamientos viales, de los predios objeto del trámite que nos ocupa, emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, todos ellos de fecha 18 dieciocho de mayo del año 2023 dos mil veintitrés, relativos a los expedientes administrativos TV 000254/23, TV 000255 Y TV000 256, indicándose que se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colina el predio en la forma que se indica.



9- Escrito Motivo, en fecha 21 veintiuno de Junio del año 2023, el promovente presento escrito, vinculado al expediente, manifestó lo siguiente: " solicitando la autorización para fusionar 3 predios, se encuentran ubicados sobre la [redacted] de expedientes catastrales [redacted] la suma de dichos predios da una superficie de 4,551.37 m2. Dicha Solicitud con motivos de obtener la licencia de uso de suelo, edificación y construcción para estos predios..."

10.- 6 seis fotografías donde demuestran la situación actual de los predios referidos.

11.- Predial al corriente.

\* Copia simple de pago realizado en fecha 13 trece de enero del año 2023 dos mil veintitrés, identificado con número de expediente catastral [redacted]

\* Copia simple de pago realizado en fecha 13 trece de enero del año 2023 dos mil veintitrés, identificado con número de expediente catastral [redacted]

Copia simple de pago realizado en fecha 13 trece de enero del año 2023 dos mil veintitrés, identificado con número de expediente catastral [redacted]

12.-Copia simple del recibo mediante el cual acredita los pagos de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VI de apartado de considerando 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; 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 los lotes se encuentran dentro de la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; la solicitud fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León; considerando que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. Apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: " En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que los predios se ubican en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Parque Nacional Cumbres; así mismo, y de acuerdo en el párrafo anterior con respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado, se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento.

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 una superficie de 1,596.63 metros cuadrados, [redacted] con una superficie de 1,523.74 metros cuadrados, y [redacted] on una superficie de 1.431.00 m2 se fusionarán para formar un LOTE con una superficie de 4,551.37 metros cuadrados, con frente a la [redacted]



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: 25158/SEDUSO/2023  
Expediente Nº S-071/2023  
Asunto: Fusión

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº 3170000031380, de fecha 31 treinta y uno de agosto 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, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. Apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 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 una superficie de 1,596.63 metros cuadrados, [REDACTED] con una superficie de 1,523.74 metros cuadrados, [REDACTED] con una superficie de 1,431.00 para formar un **LOTE** con una superficie de 4,551.37 metros cuadrados, predios ubicados frente a la [REDACTED]

**SEGUNDO:** De acuerdo a los 3-tres informativos de los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible todos de fecha 18-dieciocho de mayo de 2023-dos mil veintitrés, con número de expediente administrativo TV 000254/23 relacionado al expediente catastral [REDACTED] con número de expediente administrativo TV 000255/23 relacionado al expediente catastral [REDACTED] con número de expediente administrativo TV 000256/23 en los cuales se indicó que se deberán respetar los límites de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colina 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."

**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

TWNB/gsp/emgmj/Isf

Siendo las 11:00 horas del día 06-seis del mes de Octubre 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 NOTIFICA:

NOMBRE: Arq. Eva María C. Medina Jiménez

NOMBRE:

FIRMA:

FIRMA:

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.

