



Gobierno
de
—
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre. 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: 23786/SEDUSO/2023

Expediente número: S-089/2022

Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

**AL APODERADO LEGAL DE INMOBILIARIA
SAN JERÓNIMO 560, S.A. DE C.V.
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:
GARZA SADA No. 130-502, RESIDENCIAL CHIPINQUE,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
PRESENTE:**

Dentro del Expediente Administrativo número S-089/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 17-diecisiete días del mes de julio del 2023-dos mil veintitrés.

VISTO. - El expediente administrativo número **S-089/2022**, formado con motivo de la solicitud de fecha 29-veintinueve de julio de 2022-dos mil veintidós, presentada por la [REDACTED] en carácter de representante legal de **INMOBILIARIA SAN JERÓNIMO 560, S.A. DE C.V.**; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **22-089-035** con superficie de **2,885.75 metros cuadrados** y **22-089-215** con superficie de **483.25 metros cuadrados**, colindantes a la Av. San Jerónimo y Blvd. Antonio L. Rodríguez, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, N.L., y

RESULTANDO

PRIMERO.- La solicitante en fecha 29-veintinueve de julio de 2022-dos mil veintidós, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expediente catastral **22-089-035** con superficie de **2,885.75 metros cuadrados** y **22-089-215** con superficie de **483.25 metros cuadrados**, para quedar en uno (01) con superficie total de **3,369.00 metros cuadrados**, colindantes a la Av. San Jerónimo y Blvd. Antonio L. Rodríguez, Col. San Jerónimo en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, N.L., misma que integró el expediente administrativo número **S-089/2022**.

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

1. Solicitud de trámite de fecha 29-veintinueve de junio de 2022-dos mil veintidós firmada por la [REDACTED] que se ostenta en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA SAN JERÓNIMO 560, S.A. DE C.V.**, en el cual solicita lo siguiente: "...solicito de la manera más atenta **FUSION** para los predios identificados catastralmente 22-089-035 y 22-089-215, debido a que se pretende solicitar licencia para construcción..."
2. Copia simple de la escritura Pública número 26, 775 de fecha 14-catorce de Julio del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de una sociedad denominada **INMOBILIARIA SAN JERÓNIMO 560, S.A. DE C.V.**, misma en la cual se otorga poder a los **C.C. JUAN IGNACIO GARZA HERRERA, MAURICIO JAVIER SAENZ GUERRA y JOSÉ GUADALUPE CAMARILLO REYNA**, lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico 2017063195 de fecha 03-tres de agosto de 2017-dos mil diecisiete.



ELIMINADO: 1. Número de Escritura Pública, 2. Nombre. 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: 23786/SEDUSO/2023

Expediente número: S-089/2022

Asunto: Fusión

3. Escrito de fecha 16-dieciseis de junio de 2022- dos mil veintidós en el cual la persona moral denominada INMOBILIARIA SAN JERÓNIMO 560, S.A. DE C.V., por conducto de su representante legal Mauricio Javier Sáenz Guerra otorga poder para actos de administración a favor de los [REDACTED] siendo éste ratificado en fecha 29-veintinueve de junio de 2022-dos mil veintidós pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado bajo el número 046/59904/22, en el libro de control de actas fuera de protocolo.
4. Copia simple de Credencial para Votar de los [REDACTED]
5. Plano del proyecto en donde los lotes No. 35 y 215 con expediente catastral número 22-089-035 y 22-089-215 y de superficies 2, 885.75 y 483.25 respectivamente, propiedad INMOBILIARIA SAN JERÓNIMO 560, S.A. DE C.V., se fusionarán para formar un polígono de superficie 3, 369.00 m2.
6. Títulos que acrediten la propiedad
 - Copia simple de la Escritura Pública número [REDACTED] de fecha 24-veinticuatro de octubre del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Joaquín Gerardo Montañó Urdiales Notario Público Suplente número 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa de Inmueble en Abonos y con Reserva de Propiedad, en el que participan los señores [REDACTED] como "La Parte Vendedora" y por otra parte, la sociedad denominada "Inmobiliaria San Jerónimo 560", S.A. de C.V., representada en este acto por el [REDACTED] como "La Parte Compradora", en el cual se describe el inmueble como lote de terreno marcado con el número (3) tres con una superficie de 1440.17 m2-mil cuatrocientos cuarenta metros con diecisiete centímetros cuadrados; el lote de terreno (2) dos según plano que sirvió de base para su adquisición, con frente a la Avenida San Jerónimo de esta Ciudad, con una superficie de 1,445.49 m2 mil cuatrocientos cuarenta y cinco metros con cincuenta y nueve centímetros cuadrados, bajo el número de expediente catastral 22-089-035. Lo anterior quedando inscrito en la Constancia de Inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número [REDACTED] de fecha 24-veinticuatro de abril de 2018-dos mil dieciocho.
 - Copia simple de la Cancelación de la inscripción de la Reserva de propiedad (antes Dominio), de fecha 13-trece días del mes de diciembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular, de la Notaría Pública Número 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, respecto de los inmuebles Lote de terreno marcado con el número 3 (tres) con una Superficie de (1,440.17) M2 y Lote de terreno número 2 (dos) con una Superficie total de (1,445.59) M2, a favor de los suscritos señores licenciados [REDACTED]. Lo anterior quedando inscrito en la Constancia de Inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número [REDACTED] Monterrey con fecha 26-veintiseis de noviembre de 2018-dos mil dieciocho.
 - Copia simple de la Rectificación de medidas, de fecha 20-veinte de octubre de 2022-dos mil veintidós, dirigida al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León sobre el Lote marcado con el número 3 (tres) con una superficie de (1,440.17) m2 y el Lote de terreno marcado con el número 2 (dos) con una superficie total de (1,445.59) M2, con número de expediente catastral 70-22-089-035. Ratificada mediante Acta Fuera de Protocolo número 064/7244/22, de fecha 26-veintiséis de Octubre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Rogelio Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública



N° de Oficio: 23786/SEDUSO/2023

Expediente número: S-089/2022

Asunto: Fusión

64, con Jurisdicción en el Primer Distrito Notarial en el Estado de Nuevo León; así como en la Constancia de Inscripción emitida por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 7803, volumen 127, libro 157, sección auxiliares en la unidad de Monterrey, con fecha 25-veinticinco de noviembre de 2022-dos mil veintidós.

- Copia simple de la Escritura pública número 27,074-veintisiete mil setenta y cuatro, de fecha 08-ocho días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada Notario Público 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta, en el que participaron las señoras [REDACTED] como "La Parte Vendedora" y por otra parte la sociedad denominada "Inmobiliaria San Jerónimo 560", S.A. de C.V., como "La Parte Compradora" representada en este acto por el [REDACTED]. Lo anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1984, volumen 300, libro 80, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 05-cinco de marzo de 2018-dos mil dieciocho.
 - Copia simple de la Rectificación de medidas, de fecha 11-once de mayo de 2023-dos mil veintitrés, dirigida al Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León sobre el Lote número 17 del tramo número 1, con número de expediente catastral 70-22-089-215. Ratificada mediante Acta Fuera de Protocolo número 064/7866/23, de fecha 18-dieciocho de mayo de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Lic. Rogelio Cantú Garza Notario Público 64, con Jurisdicción en el Primer Distrito Notarial en el Estado de Nuevo León; así como en la Constancia de Inscripción emitida por el Instituto Registral Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED] de fecha 08-ocho de junio de 2023-dos mil veintitrés.
7. Certificado de libertad de gravámenes, el cual certifica que la propiedad se encuentra inscrita a favor de INMOBILIARIA SAN JERÓNIMO 560 S.A. DE C.V., finca marcada con el número 560 (quinientos sesenta de la Avenida San Jerónimo Poniente, en esta ciudad de Monterrey, N.L., identificado con expediente catastral 22-089-035, con número de folio 26299964/2023 de fecha 07-siete de junio de 2023-dos mil veintitrés otorgado por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, no registra en su margen constancia vigente alguna de que este gravado con HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, ni de algún otro modo.
 8. Certificado de libertad de gravámenes, el cual certifica que la propiedad se encuentra inscrita a favor de INMOBILIARIA SAN JERÓNIMO 560 S.A. DE C.V., lote de terreno identificado con expediente catastral 22-089-215, con número de folio 26307026/2023, de fecha 09-nueve de junio de 2023-dos mil veintitrés, otorgado por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, no registra en su margen constancia vigente alguna de que este gravado con HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, ni de algún otro modo.
 9. Conforme a los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 05-cinco de julio 2022-dos mil veintidós, expediente TV. No. 000322/22, se indicó que se deberá de respetar el siguiente alineamiento: Para la Av. San Jerónimo, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para Blvd. Antonio L. Rodríguez, respetar banqueta de 2.00 mts., de ancho mínimo. En los estudios de Vialidad Sí se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.
 10. Escrito motivo el cual el promovente anexó en fecha 29-veintinueve de junio de 2022-dos mil veintidós, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "...que es nuestra intención proceder con la fusión de dichos predios para formar un solo Lote, el cual resultará con una superficie total de 3,344.992 m2."
 11. 2 fotografías a color.
 12. Copia simple del recibo de pago con folio número LINEA-240813 de fecha 12-doce de enero de 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con número de expediente catastral 22-089-215, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.



13. Copia simple del recibo de pago con folio número LINEA-240805 de fecha 12-doce de enero de 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con número de expediente catastral 22-089-035, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.
14. Pago de los derechos correspondientes de fecha 11-once de julio del año 2023-dos mil veintitrés con dirección Av. San Jerónimo y Blvd. Antonio L. Rodríguez, Col. San Jerónimo.

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. 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.
- IV. Conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo. En Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, los lotes objeto de la fusión están ubicados en el Plano de Densidades en una zona determinada con una: D-12 Densidad Alta de hasta 150 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del municipio de Monterrey.
- V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes **22-089-035** con superficie de **2, 885.75 metros cuadrados** y **22-089-215** con superficie de **483.25 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con superficie de **3,369.00 metros cuadrados**, colindantes a la Av. San Jerónimo y Blvd. Antonio L. Rodríguez en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- VI. Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio número **3460000073519** de fecha 11-once de julio de 2023-dos mil veintitrés, expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total 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.



Nº de Oficio: 23786/SEDUSO/2023

Expediente número: S-089/2022

Asunto: Fusión

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 expediente catastral **22-089-035** con superficie de **2,885.75 metros cuadrados** y **22-089-215** con superficie de **483.25 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con superficie de **3,369.00 metros cuadrados**, colindantes a la Av. San Jerónimo y Blvd. Antonio L. Rodríguez en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey, N.L.

SEGUNDO: De acuerdo al Alineamiento vial emitido por la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 05-cinco de julio de 2022-dos mil veintidós, expedientes TV/000322/22, deberá respetar el límite de la propiedad de acuerdo a escrituras y respetar la banqueta de 2.00 mts de ancho como mínimo. En los estudios de Vialidad, Sí se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el Predio en la forma que se indica.

TERCERO: Deberá efectuar a costa de los promoventes 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, a fin de que se formalice dicha obligación.

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."

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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

Steele
ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Jorge A. Martínez Castillo
ARQ. JORGE A. MARTÍNEZ CASTILLO
DIRECTOR PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS,
SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS

Jorge A. Martínez Castillo
TVNB /gsp/1dca/diuga

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de _____ siendo las 10:52 horas del día 28 del mes de septiembre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE:

NOMBRE:

ARO. LEONARDO CONTRERAS

CREDENCIAL

No. IDENTIFICACION: _____

FIRMA:

FIRMA: _____