



## INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
PERSONA MORAL DENOMINADA EDIFICACIONES PUEMONT, S. A. DE C. V.**

Zaragoza No. 1000 Int. 517, Centro  
Monterrey, Nuevo León  
Presente. -

**Dentro del Expediente Administrativo número S-026/2023 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:**

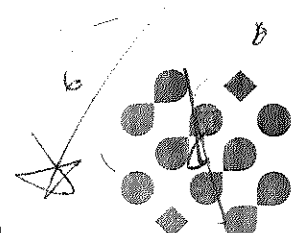
Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiún días del mes de marzo del 2023-dos mil veintitrés, -----  
**V I S T O . -** El expediente administrativo No. S-026/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 22-veintidós de febrero del 2023-dos mil veintitrés, presentada por el **C. Andrés Alejandro Puente Montes, Apoderado Legal de la persona moral denominada EDIFICACIONES PUEMONT, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria, respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **17-106-003** con superficie de **581.55 metros cuadrados**, **17-106-004** con superficie de **800.00 metros cuadrados** y **17-106-005** con superficie de **800.00 metros cuadrados**, colindantes a las calles Apodaca, Gral. Treviño y Santiago, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé del Municipio de Monterrey, Nuevo León y

## RESULTANDO

**PRIMERO.-** El solicitante en fecha veintidós (22) de febrero de dos mil veintitrés (2023), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expediente catastral **17-106-003** con superficie de **581.55 metros cuadrados**, **17-106-004** con superficie de **800.00 metros cuadrados** y **17-106-005** con superficie de **800.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie total de **2,181.55 metros cuadrados**; colindante a las calles Apodaca, Gral. Treviño y Santiago, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé del Municipio de Monterrey, Nuevo León; solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-026/2023**.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. Andrés Alejandro Puente Montes, Apoderado Legal de la persona moral denominada EDIFICACIONES PUEMONT (propietario), anexando copia simple de la identificación oficial.



2. Copia simple de la Póliza Número 6,251-seis mil doscientos cincuenta y uno, de fecha 19-diecinueve de julio de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Luis Cortes García, Corredor Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Estado de Nuevo León, relativa a la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada **EDIFICACIONES PUEMONT, S. A. DE C. V.**, designando como Administrador Único al C. Andrés Alejandro Puente Montes, otorgándole diversas facultades, entre ellas, Poder General para Actos de Administración; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio mercantil electrónico número N-2018061224 en fecha 30-treinta de julio de 2018-dos mil dieciocho
3. Copia simple de la Escritura Pública número 11,235-once mil doscientos treinta y cinco, de fecha 10-diez de marzo de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdes, titular de la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles, por medio del cual, la persona moral **EDIFICACIONES PUEMONT, S. A. DE C. V.**, por conducto de su Apoderado Legal adquirió la propiedad respecto de los predios objeto del trámite que nos ocupa, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 4458, volumen 309, libro 179, sección I Propiedad, fecha 14-catorce de mayo de 2021-dos mil veintiuno.
4. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Nuevo León, mediante el cual el C. Andrés Alejandro Puente Montes, Apoderado Legal de la persona moral **EDIFICACIONES PUEMONT, S. A. DE C. V.**, solicita que se realicen las anotaciones marginales correspondientes al Acta Aclaratoria sobre la descripción de los predios identificados con los números de expediente catastral 17-106-003, 17-106-004 y 17-106-005; escrito ratificado en fecha 12-doce de enero de 2023-dos mil veintitrés ante el Licenciado Primitivo Carranza Acosta, Notario Público Suplente del Licenciado Miguel Ángel Martínez Lozano, titular de la Notaría Pública número 05-cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 005/29,681/2023, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 735, volumen 129, libro 15, sección Auxiliares, en fecha 31-treinta y uno de enero de 2023-dos mil veintitrés.
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 20-veinte de febrero de 2023-dos mil veintitrés, autorizado bajo el folio 26089758/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral **EDIFICACIONES PUEMONT, S. A. DE C. V.**, bajo el Número 4458, volumen 309, libro 179, sección I Propiedad, fecha 14-catorce de mayo 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 gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
6. Copia simple de los 03-tres alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, todos de fecha 15-quince de febrero de 2023-dos mil veintitrés, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000053/23, PT-ALVI-000054/23 y PT-ALVI-000055/23.



Nº de Oficio: 21965/SEDUSO/2023  
Expediente N° S-026/2023  
Asunto: Fusión

7. Recibos de pago bajo los folios LINEA-245505, LINEA-245513 y LINEA-245520, de fecha 16-dieciséis de enero del año en curso, con lo cual acredita que los predios objeto del trámite que nos ocupa se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
8. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados bajo los números de expediente catastral **17-106-003, 17-106-004 y 17-106-005**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
9. 06-seis Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Escrito firmado por el C. Andrés Alejandro Puente Montes, Apoderado Legal de la persona moral denominada EDIFICACIONES PUEMONT, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...ESTO A RAIZ DE EL TRAMITE DE REGULARIZACION DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO Y EDIFICACION ASI COMO DE LA COSRUCCION DE LOS LOTES ANTES MENCIONADOS..."*.
11. 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.

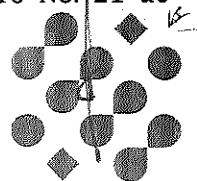
Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

### 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; 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 en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, ubicado en el Plano de Densidades como D-10 Densidad Alta de hasta 105 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 Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 **17-106-003** con superficie de **581.55 metros cuadrados**, **17-106-004** con superficie de **800.00 metros cuadrados** y **17-106-005** con superficie de **800.00 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie total de **2,181.55 metros cuadrados**; colindante a las calles Apodaca, Gral. Treviño y Santiago, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé.

VI. Que al presente expediente se acompaña copias del recibo oficial con Folio Nº **3170000029538**, de fecha 21-veintiuno de marzo 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 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 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 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 **17-106-003** con superficie de **581.55 metros cuadrados**, **17-106-004** con superficie de **800.00 metros cuadrados** y **17-106-005** con superficie de **800.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie total de **2,181.55 metros cuadrados**; colindante a las calles Apodaca, Gral. Treviño y Santiago, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**SEGUNDO:** En relación al escrito referido en el número-10 del Resultando Segundo del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, respecto del motivo de su solicitud de fusión es "...ESTO A RAIZ DE EL TRAMITE DE REGULARIZACION DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO Y EDIFICACION ASI COMO DE LA COSRUCCION DE LOS LOTES ANTES MENCIONADOS...", se hace de su conocimiento que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 305, primer párrafo, 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 para lograr el objeto planteado en su petición, deberá cumplir con lo señalado en el diverso numeral 311 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

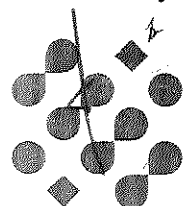
**TERCERO:** Que el trámite de fusión no es un supuesto jurídico que cause la obligación de ceder áreas a favor de municipio, por lo que en caso de realizar en un futuro algún trámite urbanístico, la cesión de áreas a favor del Municipio en caso de serle aplicable, se realizará conforme a la legislación vigente en ese momento.

**CUARTO:** De acuerdo a los informativos de alineamiento vial con fecha 15-quince de febrero de 2023-dos mil veintitrés, si se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de las vías públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que para la calle Apodaca deberá respetar sección vial de 16.00 metros, 8.00 metros de eje de calle hacia su propiedad; para las calles Gral. Treviño y Santiago, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina que forman las calles Apodaca y Gral. Treviño.

**QUINTO:** 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."

**SEXTO:** 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.


**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**

**Ing. Cecilia Irene Ortiz Rivera**  
**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/bash

Siendo las 12:09 horas del día 24-veinticuatro del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C.  en su carácter de  del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con . Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ARQ. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: 

FIRMA: 

FIRMA: 