



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Oficio: 01458/SEDUSO/2024  
Expediente número S-001/2024  
Asunto: Fusión

**INSTRUCTIVO**

[Redacted]  
[Redacted]  
**CON DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES.**

[Redacted]  
EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.  
Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-001/2024, 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 año 2024-dos mil veinticuatro. ---

**V I S T O .** - El expediente administrativo número S-001/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro, presentada por los C.C. [Redacted] propietarios, respecto de la **Fusión** del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con superficie de **217.55** metros cuadrados con el diverso predio con expediente catastral número [Redacted] con superficie de **262.09** metros cuadrados, colindantes a la [Redacted] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

**RESULTANDO**

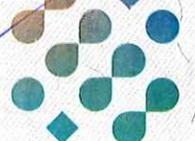
**PRIMERO.-** Los solicitantes en fecha 09-nueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro, presentaron escrito, mediante el cual, solicitan la autorización para la **FUSIÓN** del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted], con superficie de **217.55** metros cuadrados con el diverso predio con expediente catastral número [Redacted], con superficie de **262.09** metros cuadrados, colindantes a la [Redacted] 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, Nuevo León y a lo dispuesto por el artículo 306 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en virtud de que los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los [Redacted] (propietarios).
2. Copia de acta número 6,151-seis mil ciento cincuenta y uno, de fecha 15-quince de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del licenciado Luis Merced Garza Flores, Titular de la Notaría Pública número 197-ciento noventa y siete, con ejercicio en el Séptimo Distrito Judicial con residencia en ciudad Mante, Tamaulipas, relativa contrato de compra venta del lote de terreno marcado con el número [Redacted] del municipio de Monterrey, Nuevo León. Documento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de

13122

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Nuevo León, bajo el Número [REDACTED] 4 de fecha 21-veintiuno de febrero de 2017-dos mil diecisiete.

3. Copia de acta número 6,150-seis mil ciento cincuenta, de fecha 15-quince de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del licenciado Luis Merced Garza Flores, Titular de la Notaría Pública número 197-ciento noventa y siete, con ejercicio en el Séptimo Distrito Judicial con residencia en ciudad Mante, Tamaulipas, relativa contrato de compra venta del lote de terreno marcado con el número [REDACTED] 2 del [REDACTED] 2 del municipio de Monterrey, Nuevo León. Documento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número [REDACTED] 4 de fecha 22-veintidós de febrero de 2017-dos mil diecisiete.

4. Copia simple de la sentencia definitiva de fecha 28-veintiocho de julio de 2023-dos mil veintitrés, emitida por el Juzgado Cuarto de lo Familiar del Primer Distrito Judicial en el Estado de Nuevo León, en la cual se determinó:

*"...se adjudica en partes iguales a [REDACTED] 1 el 100% cien por ciento de los bienes inmuebles que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Entidad, bajo los siguientes datos:*

Número [REDACTED] 4 Nuevo León, del 21 veintiuno de febrero de 2017 dos mil diecisiete.

Número [REDACTED] 4 Nuevo León, del 22 veintidós de febrero de 2017 dos mil diecisiete".

Documento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Número [REDACTED] Volumen [REDACTED] 4 de fecha 09-nueve de octubre de 2023-dos mil veintitrés.

5. Original del certificado de libertad de gravámenes respecto de los lotes de terreno marcados con los números [REDACTED] 2 del municipio de Monterrey, Nuevo León, de los cuales se indica: "NO REGISTRA EN SU MARGEN CONSTANCIA VIGENTE ALGUNA DE QUE ESTE GRAVADA 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 [REDACTED] 3 con superficie de **217.55** metros cuadrados con el diverso predio con expediente catastral número [REDACTED] 3 con superficie de **262.09** metros cuadrados, para formar un **POLIGONO FUSIONADO** con una superficie de **479.64 metros cuadrados**; con frente a la [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del presente trámite.
7. Conforme a lo indicado en los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 11-once de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, identificados con los expedientes TV No. PT-ALVI-000807/23 y TV No. PT-ALVI-000808/23, se deberá



Oficio: 01458/SEDUSO/2024  
Expediente número S-001/2024  
Asunto: Fusión

respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, señalando que: *"En los estudios de Vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio"*

8. Carta Motivo.- Los promoventes anexaron escrito recibido en fecha 09-nueve de enero de 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: *"El motivo del trámite de fusión de los lotes identificados con los expedientes catastrales [REDACTED] 3 [REDACTED] es para facilitar el proceso de una futura venta"*.
9. Copia de recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VI del 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 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-6 Densidad Media de hasta 56 viviendas por hectárea, de conformidad con en el cuadro N° 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, 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 identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 3 [REDACTED] con superficie de **217.55** metros cuadrados con el diverso predio con expediente catastral número [REDACTED] 3 [REDACTED] con superficie de **262.09** metros cuadrados; se fusionarán para formar un **POLIGONO FUSIONADO** con una superficie de **479.64 metros cuadrados**; predios con frente a l: [REDACTED] 2 [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. 2
- VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con folio número **3450000058122**, de fecha 21-veintiuno de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$4,559.94 (CUATRO MIL QUINIENTOS**



**CINCUENTA Y NUEVE PESOS 94/100 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 [REDACTED] 3 con superficie de **217.55** metros cuadrados con el diverso predio con expediente catastral número [REDACTED] 3, con superficie de **262.09** metros cuadrados, para formar un **POLIGONO FUSIONADO** con una superficie de **479.64 metros cuadrados;** con frente a la [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** De acuerdo al informativo de los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, en fecha 11-Once de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, identificados con los expedientes TV No. PT-ALVI-000807/23 y TV No. PT-ALVI-000808/23, se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, señalando que: *"En los estudios de Vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio"*

**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 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.



Oficio: 01458/SEDUSO/2024  
Expediente número S-001/2024  
Asunto: Fusión

**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/BFGC/LDCA/LEMR

Siendo las 4:46 horas del día 22-veintidos del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted] en su carácter de gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted], Doy fe. -

EL C. NOTIFICADOR:

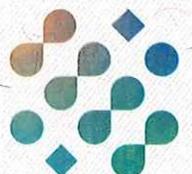
PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ARQ. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Signature]

FIRMA: [Redacted]



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-001-2024
	Fecha de Clasificación	30 de abril de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 2: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 5: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.